

العلاقة بين الاستثمار القومى والاستثمار العقارى  
( مردود العلاقة على النمو العمرانى – حالة القاهرة الكبرى )

اعداد

م/ فارس السيد عبد الحميد

رسالة مقدمة الى كلية الهندسة – جامعة القاهرة

كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير فى تخطيط المدن

اشراف

الاستاذ الدكتور / طارق عبد اللطيف أبو العطا

استاذ تخطيط المدن بكلية الهندسة – جامعة القاهرة

كلية الهندسة – جامعة القاهرة

٢٠٠٨

العلاقة بين الاستثمار القومى والاستثمار العقارى  
( مردود العلاقة على النمو العمرانى – حالة القاهرة الكبرى )

اعداد

م/ فارس السيد عبد الحميد

رسالة مقدمة الى كلية الهندسة – جامعة القاهرة

كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير فى تخطيط المدن

يعتمد من لجنة الممتحنين:

المشرف الرئيسى

الاستاذ الدكتور / طارق عبد اللطيف أبو العطا

عضو لجنة

الاستاذ الدكتور / محمد عبد العال البرملجى

عضو لجنة خارجى

الاستاذ الدكتور / محمد حسن عطوة الدق

كلية الهندسة – جامعة القاهرة

٢٠٠٨

عن انس بن مالك قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم :

**" ان قامت الساعة وفي يد احدكم فسيلة فان استطاع الا يقوم حتي يغرسها فليفعل "**

صحيح البخاري

"والذى سمعنا من مشيخة البلدان أن القصد باقتناء الملك من العقار والضياع انما هو الخشية على من يترك خلفه من الذرية الضعفاء ليكون مرباهم بة ورزقهم فية ونشؤهم بفائدة مادامو عاجزين عن الاكتساب ٠٠٠٠ واما التمول منة واجراء أحوال المترفين فلا ، وقد يحصل ذلك منة للقليل والنادر بحوالة الاسواق وحصول الكثرة البالغة منة والغالى فى جنسة وقيمة فى المصر" (١)

اي أن الاستثمار العقارى انما كان بغرض التخزين للاولاد والاحفاد والقليل منة ذلك الذى كان بغرض الاستثمار عند زيادة اسعار الاسواق وخصوصا فيما كان نادرا فى قيمة وجنسة .

---

<sup>١</sup> - مقدمة ابن خلدون - فصل في تائل العقار والضياع والامصار وحل فوائدها - ص ٣٣١

## قائمة المحتويات

II	قائمة المحتويات
VII	قائمة الاشكال
IX	قائمة الجداول
XIII	اشكالية البحث
XIII	الهدف من البحث
XIII	منهجية البحث
XIV	ملخص البحث
١	الجزء الاول
٢	الباب الاول
٣	١/١ تعريف الاستثمار
٣	١/١/١ الاستثمار لغويا
٣	٢/١/١ الاستثمار اقتصاديا
٣	٣/١/١ الاستثمار القومي
٣	٢/١ اهمية الاستثمار القومي
٤	٣/١ حجم الاستثمار القومي
٤	١/٣/١ النشاط الاقتصادي
٤	١/١/٣/١ دورة النشاط الاقتصادي
٥	٢/١/٣/١ الموجات الاقتصادية
٦	٢/٣/١ الميل الحدي للاستهلاك والميل الحدي للدخار
٨	٣/٣/١ مضاعف الاستثمار ومعجل الاستثمار
٨	١/٣/٣/١ مضاعف الاستثمار
٩	٢/٣/٣/١ مبدأ المعجل
١٠	٤/٣/١ الاستثمار ونظريات الدورة الاقتصادية / المضاعف المركب
١١	٥/٣/١ المحددات الرئيسية للاستثمار / العوامل المؤثرة في الاستثمار
١١	١/٥/٣/١ الاستثمار وسعر الفائدة
١١	٢/٥/٣/١ الاستثمار والتوقعات
١٢	٣/٥/٣/١ الاستثمار ومستوي الارباح
١٢	٤/٥/٣/١ الاستثمار ومعدل التغير في الدخل
١٢	٦/٣/١ الطلب علي الاستثمار / الكفاءة الحدية لرأس المال
١٤	٧/٣/١ حساب حجم الاستثمار / نموذج النمو الاقتصادي
١٤	١/٧/٣/١ معدل الاستثمار
١٤	٢/٧/٣/١ معامل رأس المال / الدخل
١٥	٣/٧/٣/١ نموذج النمو الاقتصادي ( هارود- دومار)
١٥	٨/٣/١ حجم الاستثمار / معدل النمو / معدل نمو السكان
١٦	٤/١ مكونات الاستثمار القومي
١٦	١١/٤/١ الاصول المادية/ الائتمان المصرفي
١٨	٥/١ توزيع الاستثمارات علي القطاعات الاقتصادية
٢٠	خلاصة الباب الاول
٢٢	الباب الثاني
٢٣	١/٢ التخطيط
٢٣	١/١/٢ تعريف التخطيط
٢٣	٢/١/٢ انواع التخطيط
٢٣	١/٢/١/٢ التخطيط الجزئي والتخطيط الشامل
٢٤	٢/٢/١/٢ التخطيط الوظيفي والتخطيط التركيبي ( التخطيط التوجيهي والتخطيط الأمر )
٢٤	٣/٢/١/٢ تخطيط طويل المدى ومتوسط المدى وقصير المدى
٢٤	٤/٢/١/٢ تخطيط عام وتخطيط قطاعي
٢٥	٥/٢/١/٢ تخطيط رأسي وتخطيط افقي
٢٥	٦/٢/١/٢ التخطيط الرنسي والتخطيط التكميلي
٢٥	٧/٢/١/٢ التخطيط الاقتصادي والتخطيط الاجتماعي
٢٦	٨/٢/١/٢ التخطيط الاقليمي والتخطيط القومي
٢٦	٩/٢/١/٢ التخطيط المركزي والتخطيط الامركزي
٢٦	١٠/٢/١/٢ التخطيط المادي والتخطيط المالي
٢٧	١١/٢/١/٢ التخطيط من القمة الي القاعدة ومن القاعدة الي القمة

٢٧	..... التخطيط التقويمي ١٢/٢/١/٢
٢٧	..... التخطيط التأشيرى ١٣/٢/١/٢
٢٨	..... مستلزمات التخطيط الاقتصادى ٣/١/٢
٢٨	..... توافر البيانات الاحصائية ١/٣/١/٢
٢٨	..... تغلغل الوعى التخطيطى ٢/٣/١/٢
٢٨	..... مبادئ تخطيط الاستثمار فى نظام الاقتصاد الحر ٤/١/٢
٢٩	..... معوقات نجاح عمليات التخطيط ٥/١/٢
٣٠	..... تعريف الخطة ١/٢/٢
٣٠	..... مرحلة اعداد الخطة العامة للدولة ٢/٢/٢
٣٠	..... اقتراح الاهداف العامة النهائية للخطة ١/٢/٢/٢
٣٠	..... تحديد نموذج التخطيط القومى الشامل ٢/٢/٢/٢
٣١	..... جمع البيانات والمعلومات اللازمة لوضع اطار الخطة ٣/٢/٢/٢
٣١	..... وضع الاطار العام الذى يشمل اهداف عناصر الخطة القومية ٤/٢/٢/٢
٣١	..... تحديد الاتجاهات العامة للخطة التى تشمل الاهداف القطاعية ٥/٢/٢/٢
٣١	..... اختيار المشروعات كوسائل لتحقيق اهداف الخطة ٦/٢/٢/٢
٣٢	..... دراسة جهاز التخطيط لمقترحات الوزارات وجهات التنفيذ ٧/٢/٢/٢
٣٢	..... المقترح النهائى للخطة العامة ٨/٢/٢/٢
٣٢	..... عرض المقترح النهائى للخطة على السلطة العليا ٩/٢/٢/٢
٣٢	..... مقومات نجاح تنفيذ الخطة ٣/٢/٢
٣٢	..... متابعة تنفيذ اهداف الخطة العامة للدولة ٤/٢/٢
٣٤	..... الموازنة العامة ٣/٢
٣٤	..... تعريف ١/٣/٢
٣٤	..... الموازنات الملحقه ٢/٣/٢
٣٤	..... الموازنات غير العادية ٣/٣/٢
٣٤	..... الحساب الختامى ٤/٣/٢
٣٤	..... الموازنة القومية ٥/٣/٢
٣٥	..... قواعد عامة عند تحضير الموازنة/ خصائص الموازنة ٦/٣/٢
٣٧	..... مراحل الموازنة العامة / السلطات المختلفة والموازنة ٧/٣/٢
٣٨	..... الموازنة العامة فى مصر ٨/٣/٢
٣٨	..... تعريف الموازنة العامة فى مصر ١/٨/٣/٢
٣٨	..... سنوية الموازنة فى مصر ٢/٨/٣/٢
٣٨	..... عمومية الموازنة وتوازنها ٣/٨/٣/٢
٣٩	..... قطاعات الموازنة ٤/٨/٣/٢
٣٩	..... مراحل الموازنة العامة ٥/٨/٣/٢
٤١	..... هيكل الموازنة العامة فى مصر ٦/٨/٣/٢
٤٢	..... العلاقة بين التنمية والخطة والموازنة / دالة الهدف ٤/٢
٤٢	..... الموازنة والخطة ١/٤/٢
٤٢	..... الموازنة والتنمية ٢/٤/٢
٤٢	..... دالة الرفاهية ٣/٤/٢
٤٣	..... خلاصة الباب الثانى
٤٦	..... الباب الثالث
٤٧	..... اهمية الاستثمار العقارى ١/٣
٤٧	..... الاستثمار العقارى القومى والفردى ٢/٣
٤٨	..... ماهية الاستثمار العقارى ٣/٣
٤٩	..... الارض ١/٣/٣
٤٩	..... التمويل العقارى ٢/٣/٣
٤٩	..... التمويل بحسب ملكية الاموال المستثمرة ١/٢/٣/٣
٥٠	..... الاستثمار العام ١/١/٢/٣/٣
٥٠	..... الاستثمار الخاص ٢/١/٢/٣/٣
٥٠	..... التمويل بحسب فترة السداد ٢/٢/٣/٣
٥٠	..... التمويل بحسب المصادر التمويلية ٣/٢/٣/٣
٥١	..... البيات التمويل ٤/٢/٣/٣
٥١	..... العوامل المؤثرة فى دورة رأس المال ٥/٢/٣/٣
٥١	..... الدعم ٦/٢/٣/٣
٥١	..... السوق العقارى ٣/٣/٣
٥١	..... كفاءة السوق ١/٣/٣/٣
٥٣	..... العرض والطلب ٢/٣/٣/٣
٥٣	..... العوامل المؤثرة فى قانون العرض والطلب ١/٢/٣/٣/٣
٥٣	..... المتعاملين فى السوق العقارى ٢/٢/٣/٣/٣

٥٤	.....عملية العرض ٣/٢/٣/٣
٥٧	.....عملية الطلب ٤/٢/٣/٣
٥٨	.....توازن السوق ٣/٣/٣/٣
٥٨	.....البيات السوق ١/٣/٣/٣
٥٩	.....السعر ٢/٣/٣/٣
٦١	.....دورة الاستثمار العقاري ٤/٣
٦٣	.....المنتج العقاري ٥/٣
٦٣	.....انواع المنتج العقاري ١/٥/٣
٦٣	.....المسكن / كمنتج عقاري ٢/٥/٣
٦٣	.....تعريف المسكن ١/٢/٥/٣
٦٤	.....تصنيف المسكن ٢/٢/٥/٣
٦٧	.....خلاصة الباب الثالث
٧٠	.....الجزء الثاني
٧١	.....الباب الرابع الي
٧٢	.....مقدمة
٧٣	.....١/٤ البيئة السياسية /العوامل السياسية
٧٤	.....١/١/٤ الفترة من ٢٣ يوليو ١٩٥٢ وحتى سبتمبر ١٩٧٠
٧٤	.....١/١/٤ المرحلة الانتقالية او مرحلة اقرار القانون والنظام ( من ١٩٥٢-١٩٥٦ )
٧٤	.....٢/١/٤ مرحلة الاتحاد القومي أو الاشتراكية الديمقراطية التعاونية
٧٥	.....٣/١/٤ مرحلة التحول الاشتراكي (١٩٦١-١٩٧١)
٧٥	.....٤/١/٤ التطور الوزاري
٧٧	.....٢/١/٤ الفترة من سبتمبر ١٩٧٠ وحتى أكتوبر ١٩٨١ ( فترة حكم الرئيس السادات )
٧٧	.....١/٢/٤ الفترة من ١٩٧٠ الي ١٩٧٣
٧٧	.....٢/٢/٤ الفترة من ١٩٧٣ الي ١٩٨١
٧٧	.....٣/٢/٤ التطور الوزاري في الفترة من ١٩٧٠ الي ١٩٨١
٧٩	.....٣/١/٤ الفترة من اكتوبر ١٩٨١ وحتى ٢٠٠٧ (فترة حكم الرئيس محمد حسني مبارك)
٧٩	.....١/٣/٤ الفترة الاولى من ١٩٨١ وحتى ١٩٩١ ( حرب الخليج الاولى )
٧٩	.....٢/٣/٤ الفترة الثانية من ١٩٩١ ( حرب الخليج الاولى ) وحتى ٢٠٠٤
٨٠	.....٣/٣/٤ الفترة الثالثة من ٢٠٠٤ وحتى ٢٠٠٧
٨٠	.....٤/٢/٤ التطور الوزاري في الفترة من ١٩٨١ الي ٢٠٠٧
٨١	.....٢/٤ البيئة التشريعية القانونية/العوامل التشريعية القانونية
٨١	.....١/٢/٤ مرحلة ما قبل ثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢
٨١	.....٢/٢/٤ الفترة من ١٩٥٢ وحتى ١٩٧٣
٨٣	.....٣/٢/٤ الفترة من ١٩٧٣ وحتى ١٩٨١
٨٥	.....٤/٢/٤ الفترة من ١٩٨١ وحتى ٢٠٠٧
٨٧	.....٣/٤ البيئة الاقتصادية /العوامل الاقتصادية
٨٧	.....١/٣/٤ الفترة من ١٩٥٢ حتى ١٩٧٤
٨٧	.....١/١/٣/٤ الفترة من ١٩٥٢ حتى ١٩٦٠
٨٧	.....١/١/٣/٤ قانون الاصلاح الزراعي
٨٧	.....٢/١/٣/٤ التنمية الصناعية
٨٨	.....٣/١/٣/٤ الاستثمار العقاري
٨٩	.....٢/١/٣/٤ الفترة من ١٩٦١ حتى ١٩٦٦
٨٩	.....١/٢/١/٣/٤ التأميم
٨٩	.....٢/٢/١/٣/٤ تأميم شركات الاسكان والمقاولات
٩٠	.....٣/٢/١/٣/٤ التدخل الخارجي
٩١	.....٣/١/٣/٤ الفترة من ١٩٦٧ حتى ١٩٧٣
٩٢	.....٢/٣/٤ المرحلة من ١٩٧٤ حتى عام ١٩٨١
٩٢	.....١/٢/٣/٤ الانفتاح الاقتصادي
٩٢	.....٢/٢/٣/٤ التدخل الخارجي
٩٤	.....٣/٢/٣/٤ نتائج الانفتاح الاقتصادي
٩٥	.....٤/٢/٣/٤ الاستثمار العقاري
٩٧	.....٣/٣/٤ الفترة من ١٩٨١ حتى ٢٠٠٧
٩٧	.....١/٣/٣/٤ الفترة من ١٩٨١ حتى ١٩٩١
٩٧	.....١/١/٣/٣/٤ المؤتمر الاقتصادي
٩٨	.....٢/١/٣/٣/٤ التدخل الخارجي
٩٨	.....٣/١/٣/٣/٤ خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية ( )
٩٩	.....٤/١/٣/٣/٤ الاستثمار العقاري
١٠٢	.....٢/٣/٣/٤ الفترة من ١٩٩١ حتى ٢٠٠٠
١٠٢	.....١/٢/٣/٣/٤ الاصلاح لغويا

١٠٢	..... الإصلاح الاقتصادي ٢/٣/٣/٤
١٠٦	..... الاستثمار العقاري ٣/٢/٣/٣/٤
١٠٧	..... القطاع الخاص ٤/٢/٣/٣/٤
١٠٨	..... الفترة من ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٧ ٣/٣/٣/٤
١٠٨	..... الرؤية المستقبلية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية الي عام ٢٠٢٢ ١/٣/ ٣/٣/٤
١٠٨	..... اطار لتحديث الدولة والمجتمع في مصر ٢/٣/ ٣/٣/٤
١٠٩	..... عوامل اثرت الاداء الاقتصادي ٣/٣/ ٣/٣/٤
١٠٩	..... الاستثمار العقاري ٤/٣/ ٣/٣/٤
١١١	..... البيئة العمرانية / العوامل العمرانية ٤/٤
١١١	..... مرحلة ما قبل ثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢ ١/٤/٤
١١١	..... الفترة من ١٩٥٢ حتى ١٩٦٧ ٢/٤/٤
١١١	..... محاور التوسع العمراني ١/٢/٤/٤
١١٢	..... التاميم ٢/٢/٤/٤
١١٣	..... المراكز الصناعية ٣/٢/٤/٤
١١٣	..... دور القطاع الخاص ٤/٢/٤/٤
١١٣	..... الانتاج السكني ٥/٢/٤/٤
١١٣	..... الفترة من ١٩٦٧ حتى ١٩٧٣ ٣/٤/٤
١١٤	..... الفترة من ١٩٧٣ حتى ١٩٨١ ٤/٤/٤
١١٤	..... محاور التعمير ١/٤/٤/٤
١١٥	..... ازمة الاسكان ٢/٤/٤/٤
١١٥	..... الدراسات التخطيطية ٣/٤/٤/٤
١١٥	..... المدن الجديدة ٤/٤/٤/٤
١١٥	..... البنية الاساسية علي حساب الاسكان ٥/٤/٤/٤
١١٥	..... العشوائيات ٦/٤/٤/٤
١١٦	..... الانتاج السكني ٧/٤/٤/٤
١١٨	..... الفترة من ١٩٩٤ حتى ٢٠٠٧ ٦/٤/٤
١١٨	..... التجمعات السكنية الفاخرة ١/٦/٤/٤
١١٨	..... التجمعات السكنية فوق الفاخرة ٢/٦/٤/٤
١٢٠	..... خلاصة الباب الرابع
١٢٥	..... الباب الخامس
١٢٦	..... بيانات الاستثمار ١/٥
١٢٦	..... مصادر البيانات ١/١/٥
١٢٦	..... اختلاف البيانات ٢/١/٥
١٢٧	..... القطاعات الاقتصادية / اختلاف التبويب ٣/١/٥
١٢٨	..... القطاع العام والقطاع الخاص ٤/١/٥
١٢٨	..... السنة المالية / التخطيطية ٥/١/٥
١٢٨	..... الاستثمار القومي المنفذ في الفترة من ١٩٥٩ حتى ٢٠٠٧ ٢/٥
١٢٨	..... الفترة من ١٩٥٩ وحتى عام ١٩٨١/١٩٨٠ ١/٢/٥
١٢٩	..... الفترة من ١٩٨٢/١٩٨١ وحتى عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦ ٢/٢/٥
١٣٥	..... الاستثمار العقاري ( قطاع الاسكان) في الفترة من ١٩٥٩-٢٠٠٧ ٣/٥
١٣٥	..... اهمية الاستثمار العقاري ١١/٣/٥
١٣٥	..... وزارة الاسكان ٢/٣/٥
١٣٥	..... وزارة الاسكان عام ١٩٦٢ ١/٢/٣/٥
١٣٦	..... وزارة الاسكان عام ١٩٦٥ ٢/٢/٣/٥
١٣٦	..... وزارة الاسكان- والتعمير - عام ١٩٧٤ ٣/٢/٣/٥
١٣٧	..... وزارة الاسكان عام ١٩٧٨ ٤/٢/٣/٥
١٣٨	..... الاستثمار العقاري المنفذ ( قطاع الاسكان) في الفترة من ١٩٥٩-٢٠٠٧ ٣/٣/٥
١٣٩	..... الاستثمار العقاري المنفذ ( قطاع الاسكان)- قطاع عام- في الفترة من ١٩٥٩-٢٠٠٧ ١/٣/٣/٥
١٣٩	..... الاستثمار العقاري المنفذ ( قطاع الاسكان) في الفترة من ١٩٥٩-٢٠٠٧ ٣/٣/٥
١٣٩	..... قطاع خاص- في الفترة من ١٩٥٩-٢٠٠٧ ٢/٣/٣/٥
١٤٠	..... الاستثمار العقاري المنفذ ( قطاع الاسكان)- اجمالي ( عام وخاص)- في الفترة من ١٩٥٩-٢٠٠٧ ٣/٣/٣/٥
١٤٣	..... العلاقة بين الاستثمار القومي و العقاري المنفذ في مصر في الفترة من ١٩٥٩ حتى ٢٠٠٧ ٤/٥
١٥٤	..... الوزن النسبي للاستثمار العقاري الاجمالي (عام وخاص) ١/٤/٥
١٥٤	..... الوزن النسبي للاستثمار العقاري العام ٢/٤/٥
١٥٤	..... الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص ٣/٤/٥
١٦٠	..... العلاقة بين القطاع العام والقطاع الخاص ٤/٤/٥
١٦٥	..... الباب السادس
١٦٦	..... الانتاج العقاري ( الوحدات السكنية) ١/٦
١٦٧	..... الانتاج العقاري ( الوحدات السكنية) كما ١/١/٦



١٦٨	..... (نوعا) الانتاج العقاري - السكني - (نوعا)
١٦٨	..... الإسكان الاقتصادي ١/ ٢/١/٦
١٧٢	..... الإسكان المتوسط ٢/ ٢/١/٦
١٧٣	..... الإسكان فوق المتوسط ٣/ ٢/١/٦
١٧٤	..... الإسكان الفاخر ٤/ ٢/١/٦
١٧٤	..... الإسكان منخفض التكاليف ٥/ ٢/١/٦
١٧٥	..... الإسكان الريفى ٦/ ٢/١/٦
١٧٦	..... ٧/ العلاقة بين نوعيات ( مستويات ) المنتج العقاري السكني ٢/١/٦
١٧٦	..... ٣/ الانتاج العقاري ( الوحدات السكنية ) الرسمى والارسمى ٢/١/٦
١٧٨	..... ٢/ القاهرة الكبرى ٢/١/٦
١٧٨	..... ١/ تحديد اقليم القاهرة الكبرى ١/٢/٦
١٧٩	..... ٢/ الوزن النسبي للقاهرة الكبرى ؟ ٢/٢/٦
١٨٠	..... ٣/ المخططات العمرانية لتنمية القاهرة الكبرى ٣/٦
١٨٠	..... ١/ خلفية تاريخية ( قبل عام ١٩٥٢ ) ١/٣/٦
١٨٠	..... ١/ المخطط التنظيمى الذى اعد فى عهد الحملة الفرنسية ١/١/٣/٦
١٨١	..... ٢/ تخطيط القاهرة فى عهد الخديو اسماعيل ( ١٨٦٣-١٨٧٩ ) ٢/١/٣/٦
١٨١	..... ٣/ مخطط مصلحة التنظيم (١٩٣٧) ٣/١/٣/٦
١٨٢	..... ٢/ مخطط القاهرة ١٩٥٦ ٢/٣/٦
١٨٢	..... ٣/ المخطط العام للقاهرة عام ١٩٧٠ ٣/٣/٦
١٨٤	..... ٤/ الخطة التصورية للقاهرة ١٩٨١ : ٤/٣/٦
١٨٦	..... ٥/ المخطط الهيكلي لاقليم القاهرة الكبرى ١٩٨٣ ٥/٢/٦
١٨٨	..... ٦/ مخطط عام ١٩٩٧ ٦/٣/٦
١٨٩	..... ٧/ تطور التخطيط العمرانى لاقليم القاهرة الكبرى ٧/٣/٦
١٩١	..... ٤/ النمو العمرانى للقاهرة الكبرى ٤/٦
١٩١	..... ١/ خلفية تاريخية - (القاهرة قبل عام ١٩٥٢ ) ١/٤/٦
١٩٥	..... ٢/ القاهرة فى الفترة ( ١٩١٦ - ١٩٥٢ م ) ٢/٤/٦
١٩٧	..... ٣/ القاهرة فى الفترة ( ١٩٥٢ - ١٩٦٨ م ) ٣/٣/٦
٢٠٠	..... ٤/ القاهرة فى الفترة ( ١٩٦٨ - ١٩٧٧ ) ٤/٤/٦
٢٠٣	..... ٤/ القاهرة فى الفترة ( ١٩٧٧ - ١٩٨٢ ) ٤/٤/٦
٢٠٧	..... ٥/ القاهرة فى الفترة ( ١٩٨٢ - ٢٠٠٠ ) ٥/٤/٦
٢١١	..... ٦/ تطور النمو العمرانى للقاهرة الكبرى ٦/٤/٦
٢١٢	..... ٥/ النمو العمرانى والاستثمار العقارى ٥/٦
٢١٥	..... خلاصة الباب السادس
٢١٨	..... التنتائج والتوصيات
٢٢١	..... التنتائج والتوصيات
٢٢٣	..... المراجع
٢٢٤	..... المراجع العربية
٢٢٩	..... دوريات
٢٣٠	..... المراجع الأجنبية
٢٣١	..... مواقع اليكترونية (شبكة النت)

## قائمة الاشكال

XVI	شكل رقم (١) منهجية البحث
٤	شكل رقم (٢) دورة النشاط الاقتصادي
٧	شكل رقم (٣) الميل الحدي للاستهلاك
٧	شكل رقم (٤) الميل الحدي للاادخار
١٣	شكل رقم (٥) الطلب علي الاستثمار- الكفاءة الحدية لرأس المال
١٩	شكل رقم (٦) الافراط في الاتفاق الاستثماري كمصدر للتقلبات الاقتصادية - دور التوسع في الانتماء الممنوح
٥٦	شكل رقم (٧) منحنى العرض
٥٦	شكل رقم (٨) منحنى الطلب
٦٠	شكل رقم (٩) منحنى السعر ( السعر المتوازن)
٦٢	شكل رقم (١٠) دورة الاستثمار العقاري
١٢٤	الشكل رقم (١١) يوضح المسار الزمني ( TIME LINE )
١٣١	الشكل البياني رقم (١٢) يوضح الاستثمار القومي المنفذ بواسطة القطاع العام خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٣١	الشكل البياني رقم (١٣) يوضح الاستثمار القومي المنفذ بواسطة القطاع الخاص خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٣٢	الشكل البياني رقم (١٤) يوضح الاستثمار القومي الاجمالي المنفذ بواسطة ( القطاع العام و القطاع الخاص ) خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٣٢	الشكل البياني رقم (١٥) يوضح الاستثمار القومي المنفذ بواسطة ( القطاع العام - القطاع الخاص - الاجمالي ) خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ١٩٧٩
١٣٣	الشكل البياني رقم (١٦) العلاقة بين القطاع العام /القطاع الخاص خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ١٩٧٩
١٣٣	الشكل البياني رقم (١٧) يوضح الاستثمار القومي المنفذ بواسطة ( القطاع العام - القطاع الخاص - الاجمالي ) خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٣٤	الشكل البياني رقم (١٨) يوضح الاستثمار العقاري المنفذ بواسطة القطاع العام خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٣٩	الشكل البياني رقم (١٩) يوضح الاستثمار العقاري المنفذ بواسطة القطاع الخاص خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٤٠	الباحث - الشكل البياني رقم (٢٠) يوضح الاستثمار العقاري الاجمالي المنفذ (قطاع عام & قطاع خاص) خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٤١	الشكل البياني رقم (٢١) العلاقة بين القطاع العام / الخاص بالاستثمار العقاري خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧/٢٠٠٦
١٤٢	الشكل البياني رقم (٢٢) الاستثمار العقاري المنفذ (الاجمالي & قطاع عام & قطاع خاص) خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٤٢	الشكل البياني رقم (٢٣) التوزيع النسبي للاستثمارات الاجمالية (موزعة علي القطاعات الاقتصادية) في الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٥٧	الباحث - الشكل البياني رقم (٢٤) التوزيع النسبي للاستثمارات بالقطاع العام (موزعة علي القطاعات الاقتصادية) في الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٥٧	الباحث - الشكل البياني رقم (٢٥) التوزيع النسبي للاستثمارات بالقطاع الخاص (موزعة علي القطاعات الاقتصادية) في الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٥٨	الباحث - الشكل البياني رقم (٢٦) الوزن النسبي للاستثمار العقاري المنفذ - الاجمالي & قطاع عام & قطاع خاص - خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٥٩	الشكل البياني رقم (٢٧) العلاقة بين القطاع العام/ الخاص في كل من الاستثمار القومي الاجمالي والاستثمار العقاري (الاسكان) - خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧
١٦١	الشكل البياني رقم (٢٨) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) ريف وحضر - تراكمي
١٧١	الشكل البياني رقم (٢٩) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) ريف وحضر - سنوي
١٧٢	الشكل البياني رقم (٣٠) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) اسكان اقتصادي - سنوي
١٧٣	الشكل البياني رقم (٣١) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) اسكان متوسط - سنوي
١٧٣	الشكل البياني رقم (٣٢) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) اسكان فوق متوسط - سنوي
١٧٤	الشكل البياني رقم (٣٣) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) اسكان فاخر - سنوي
١٧٤	الشكل البياني رقم (٣٤) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) اسكان منخفض التكاليف - سنوي
١٧٥	الشكل البياني رقم (٣٥) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) اسكان ريفي - سنوي
١٧٥	الشكل البياني رقم (٣٦) الوزن النسبي لمستويات الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) - سنوي
١٧٦	الشكل البياني رقم (٣٧) الوزن النسبي لمستويات الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) - سنوي
١٧٧	الشكل البياني رقم (٣٨) النسبة بين الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان واجمالي الوحدات السكنية من التعداد العام
١٧٨	شكل رقم (٣٨) تقسيم مصر الي اقاليم تخطيطية
١٧٩	شكل رقم (٣٩) اقليم القاهرة الكبرى
١٨٤	شكل رقم (٤٠) المخطط الهيكلي للقاهرة الكبرى (١٩٧٠)

١٨٧	شكل رقم (٤١) المخطط الهيكلي للقاهرة الكبرى (١٩٨٣).....
١٨٧	شكل رقم (٤٢) مراحل تنفيذ الطريق الدائري المقترحة.....
١٨٩	شكل رقم (٤٣) مخطط القاهرة الكبرى (١٩٩٧).....
١٩٣	شكل رقم (٤٤) القاهرة في عهد الخديو اسماعيل (١٨٦٩).....
١٩٤	شكل رقم (٤٥) القاهرة ١٩٠٠.....
١٩٦	شكل رقم (٤٦) القاهرة ١٩٥٠.....
١٩٧	شكل رقم (٤٧) اسكان عين الصيرة.....
١٩٨	شكل رقم (٤٨) جزء من مدينة نصر.....
١٩٨	شكل رقم (٤٩) حلوان.....
١٩٩	شكل رقم (٥٠) المهندسين.....
٢٠٠	شكل رقم (٥١) القاهرة ١٩٦٨.....
٢٠١	شكل رقم (٥٢) امياية.....
٢٠٢	شكل رقم (٥٣) مخطط مدينة ٦ اكتوبر ومراحل النمو.....
٢٠٣	شكل رقم (٥٤) القاهرة ١٩٧٠.....
٢٠٤	شكل رقم (٥٥) القاهرة ١٩٧٧.....
٢٠٥	شكل رقم (٥٦) القاهرة الجديدة.....
٢٠٦	شكل رقم (٥٧) مدينة ٦ اكتوبر.....
٢٠٦	شكل رقم (٥٨) مدينة العاشر من رمضان.....
٢٠٧	شكل رقم (٥٩) القاهرة ١٩٨٢.....
٢١٠	شكل رقم (٦٠) القاهرة ٢٠٠٠.....
٢١١	الشكل البياني رقم (٦١) تطور الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى.....
٢١١	الشكل البياني رقم (٦٢) معدل نمو الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى.....
٢١٤	شكل رقم (٦٥) القاهرة - النمو العمراني من ١٩٠٠-٢٠٠٠.....

## قائمة الجداول

٦٥	جدول رقم (١) الاسكان الرسمي
٧٦	جدول رقم (٢) التطور الوزاري في الفترة من ١٩٥٢ الي ١٩٧٠
٧٨	جدول رقم (٣) التطور الوزاري في الفترة من ١٩٧٠ الي ١٩٨١
٨٠	جدول رقم (٤) التطور الوزاري في الفترة من ١٩٨١ الي ٢٠٠٧
١١٩	جدول رقم (٥) المساحات العمرانية المخصصة للتوسعات العمرانية بالمدن الجديدة
١١٩	جدول رقم (٦) نتائج مزاد الاراضي المنعقد في ١٣-٥-٢٠٠٧
١٣٠	جدول رقم (٧) الاستثمار القومي في مصر في الفترة من ١٩٥٩ حتي ٢٠٠٧
١٣٨	جدول رقم (٨) الاستثمار العقاري في مصر في الفترة من ١٩٥٩ حتي ٢٠٠٧
١٤٤	جدول رقم (٩) الاستثمار القومي الاجمالي في الفترة من ٥٩-٦٠ حتي ٨١-٨٢ موزعا علي القطاعات الاقتصادية
١٤٥	جدول رقم (١٠) الاستثمار القومي الاجمالي في الفترة من ٨٢-٨٣ حتي ٢٠٠٦-٢٠٠٧ موزعا علي القطاعات الاقتصادية
١٤٦	جدول رقم (١١) الاستثمار القومي (قطاع عام) في الفترة من ٥٩-٦٠ حتي ٨١-٨٢ موزعا علي القطاعات الاقتصادية
١٤٧	جدول رقم (١٢) الاستثمار القومي (قطاع عام) في الفترة من ٨٢-٨٣ حتي ٢٠٠٦-٢٠٠٧ موزعا علي القطاعات الاقتصادية
١٤٨	جدول رقم (١٣) الاستثمار القومي (قطاع خاص) في الفترة من ٥٩-٦٠ حتي ٨١-٨٢ موزعا علي القطاعات الاقتصادية
١٤٩	جدول رقم (١٤) الاستثمار القومي (قطاع خاص) في الفترة من ٨٢-٨٣ حتي ٢٠٠٦-٢٠٠٧ موزعا علي القطاعات الاقتصادية
١٥٠	جدول رقم (١٥) الوزن النسبي للاستثمار بكل من القطاع العام والقطاع الخاص - كل علي حدا- بالنسبة لاجمالي الاستثمار القومي في الفترة من ٥٩-٦٠ حتي ٨١-٨٢ موزعا علي القطاعات الاقتصادية
١٥١	جدول رقم (١٦) الوزن النسبي للاستثمار بكل من القطاع العام والقطاع الخاص - كل علي حدا- بالنسبة لاجمالي الاستثمار القومي في الفترة من ٨٢-٨٣ حتي ٢٠٠٦-٢٠٠٧ موزعا علي القطاعات الاقتصادية
١٥٢	جدول رقم (١٧) الوزن النسبي للاستثمار الاجمالي بكل قطاع بالنسبة لاجمالي الاستثمار القومي في الفترة من ٥٩-٦٠ حتي ٨١-٨٢ والنسبة بين القطاع العام / القطاع الخاص بكل قطاع
١٥٤	جدول رقم (١٨) الوزن النسبي للاستثمار الاجمالي بكل قطاع بالنسبة لاجمالي الاستثمار القومي في الفترة من ٨٢-٨٣ حتي ٢٠٠٦-٢٠٠٧ والنسبة بين القطاع العام / القطاع الخاص بكل قطاع
١٦٩	جدول رقم (١٩) الانتاج العقاري (الوحدات السكنية) في الفترة من ١٩٦٠ الي ١٩٨٠ / ١٩٨١
١٧٠	جدول رقم (٢٠) الانتاج العقاري (الوحدات السكنية) في الفترة من ١٩٨١ / ١٩٨٢ الي ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦
٢١١	جدول رقم (٢١) تطور الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى

## المقدمة

## ١- المقدمة

مر الاستثمار العقاري في مصر بمراحل متعددة شهدت تطورات وتقلبات عدة سارت جنباً إلى جنب مع التطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها المجتمع المصري وعلي رأسها الانتقال من الملكية إلى الجمهورية والانتقال من الاقتصاد الحر إلى الاقتصاد الموجهة والاشتراكية ثم الانتقال إلى الإصلاح الاقتصادي ومنة إلى الاقتصاد الحر واليات السوق - وقد تطور الاستثمار العقاري مصاحباً لكل ماسبق من شركات خاصة قادها القطاع الخاص في فترة ما قبل ثورة ٢٣ يوليو والتي كان من مفارقاتها انه تم تأسيس شركة " الايموبليا " وهي تعني الاستثمار العقاري بالابطالية وتناظر عبارة " Real State " بالانجليزية ) عام ١٩٣٧ ، ثم ما لبثت ان دخلت هذه الشركات ومعها الشركات التي تم تأسيسها لاحقاً تحت عباءة التأمين وحلت كلمة ( الاسكان ) محل الاستثمار العقاري وصار (الاسكان ) احد مسؤوليات الدولة التي ان عجزت الدولة تحت وطأة ظروف الحروب المتعاقبة عن تلبية احتياجات الناس من الاسكان وظهرت مشكلة الاسكان ، وعادت شركات القطاع العام إلى التحرر الاقتصادي والاستقلال عن الادارة الحكومية في ظل سياسة الإصلاح الاقتصادي وتم تأسيس العديد من شركات الاستثمار العقاري بواسطة القطاع الخاص مواكبة للاتجاه إلى الاقتصاد الحر واليات السوق واعتماد الحكومة اعتماداً يكاد يكون كلياً على القطاع الخاص في تنفيذ الاستثمار العقاري وانتقال مسؤولية التنمية العمرانية - علي الجانب العمراني - في ظل هذه التوجهات الجديدة إلى القطاع الخاص وانسحاب وزارة الاسكان من مجال انشاء الوحدات السكنية بمستوياتها المختلفة ، واقتصر دور الوزارة علي تخصيص الاراضي بمسطحات كبيرة لشركات الاستثمار العقاري التي سارعت إلى الترويج لمشروعات سكنية فاخرة وفوق الفاخرة من خلال ضجة اعلانية كبيرة شملت كافة وسائل الدعاية انذاك لتسويق هذه المشروعات .

وقد شهد الاستثمار العقاري في السنوات العشر الاخيرة (١٩٩٧-٢٠٠٧ ) ظاهرة ركود عقاري تناولها العديد من الدراسات والكتابات منها :

- "عبيد يؤكد بدء انفراج الأزمة الاقتصادية ٥٠٠٠٠ والتحسن يلمسه الجميع خلال ٦ أشهر" (١)
- "يعانى الاقتصاد القومى وجود مخزون عقارى ضخم غير قابل للتصريف لاسباب تتعلق بأداء السوق نفسها خلال عقدين من الزمان ولاسباب أخرى تتعلق بحالة الركود الحالية والتي تتداخل مع حالة العقارات - دكتور / سلطان أبو على وزير الاقتصاد الأسبق" (٢)
- "عاني سوق العقارات في مصر في هذه الفترة من حالة ركود وكساد مؤكدة ... وقد اجمعت الجهات المعنية من خبراء ومسؤولين ومقاولون وسماسرة واعضاء لجنة الاسكان في المجالس المختلفة مثل مجلس الشعب والشورى علي وجود حالة ركود في بيع وشراء العقارات سواء في الاراضي او الوحدات ، وهذه الحالة لم تصب فقط الاسكان الاقتصادي او التعاوني فقط بل امتدت لتصل إلى الاسكان السياحي فلا توجد مشروعات جديدة في معظم المناطق السياحية ، حيث تسود حالة وفرة ويوجد فائض كبير في الوحدات مع عزوف عن الشراء ، وهذه الحالة لم تسود فقط في العقارات بل امتدت لتصل إلى الاراضي التي يلاحظ وجود حالة كساد سماها البعض " حالة

١ - جريدة الأهرام - ١٦ فبراير ٢٠٠١

٢ - جريدة الأهرام - ٢٦ يناير ٢٠٠١

الكساد المرئية " وارجعوا سبب ذلك الي ضعف السيولة لدي الافراد وتوجه السيولة الي مجالات استثمار اخري مثل البورصة والاوراق المالية والاستثمار في التعليم . " (١)

و تضاربت الاراء بين مؤيد لوجود الركود العقاري ومعارض وطرح السؤال هل الركود العقاري سببا رئيسيا في ركود الاقتصاد القومي ؟ ام ان الركود الاقتصادي القومي اثر بدوره علي القطاعات الاقتصادية المختلفة ومن بينها الاستثمار العقاري؟ ام ان الاثنيين ضحية لازمة السيولة؟، ورأي البعض ان الركود العقاري يرجع الي زيادة العرض عن الطلب ، بينما رأي البعض ان الركود مسألة وهمية وان حجم المشروعات التي يتم تنفيذها اقل بكثير من الطلب !! بينما سارعت الدولة الي اتخاذ اجراءات بهدف انعاش السوق العقاري كان ابرزها اقرار قانون التمويل العقاري عام ٢٠٠١ .

حدث هذا في الوقت الذي كانت مصر قد عادت عام ١٩٨٢ الي اتخاذ اسلوب التخطيط القومي منهجا للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وتوالت الخطط السنوية في اطار من الخطط المتوسطة (خمسية) وطويلة المدى ، والاعتماد علي سياسات الاقتصاد الحر واليات السوق وتشجيع القطاع الخاص واعتماد فلسفة التخطيط بالمشاركة والتخطيط الارشادي كاسلوب لتشجيع وتحفيز القطاع الخاص وتوجيه الانشطة الاقتصادية المختلفة دون الجوء الي التدخل المباشر او التخطيط الأمر ، وارجع المخطط - عند وضع الخطة الخمسية الخامسة ( ٢٠٠٢ - ٢٠٠٧ ) - اسباب الركود ( التي ترجمت الي انخفاض معدلات النمو المحققة عن تلك المستهدفة ) الي اسباب خارجية وداخلية مختلفة من بينها :

- ازمة اقتصاديات جنوب شرق اسيا وتدهور قيمة عملاتها الي حوالي النصف في سبتمبر ١٩٩٧
- حادث الاقصر (١٧ نوفمبر ١٩٩٧ ) الذي ادي الي انحسار شديد في الدخل السياحي ، وفي النشاط الاقتصادي عامة ، من خلال اثر المضاعف
- احداث ١١ سبتمبر ٢٠٠١ والتي ادت الي تعميق ظاهرة الركود في الاقتصاد العالمي مما اضطر معة صندوق النقد الدولي الي اعادة النظر في معدل نمو الاقتصاد العالمي المتوقع لعام ٢٠٠٢/٢٠٠١ وتخفيضه من ٤,٦ % الي حوالي ٢,٤ % . " (٢)

في نفس الوقت شهد العالم تنامي دور المجتمع المدني (بما فيه الجامعات والمراكز البحثية) - في العديد من دول العالم منها دول شبيهة بمصر واخري مختلفة : البرازيل / بيرو / الارجنتين / شيلي / المكسيك / روسيا / بولندا / جنوب افريقيا / تنزانيا / اوغندا / كينيا - في مراجعة وتقييم الموازنة العامة للدولة بهدف توعية الرأي العام وقياس مدي شفافية الاداء الحكومي وقياس مدي نجاح والتزام الحكومات في تنفيذ برامجها المختلفة .

انطلاقا من كل ماسبق فإن دراسة- العلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري تصبح ضرورة علمية ملحة للاجابة من واقع البيانات والاحصاءات الرسمية للدولة علي الاسئلة السابقة - بعيدا عن التصريحات والاراء - وللتعرف علي حجم واهمية الاستثمار العقاري كاحد قطاعات الاستثمار القومي ومدي تأثير هذه

<sup>1</sup> - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة

<sup>2</sup> - الخطة الخمسية الخامسة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية (٢٠٠٢-٢٠٠٧) - معهد التخطيط القومي - مركز التوثيق والنشر - ابريل - ٢٠٠٢ ص

العلاقة علي النمو العمراني تطبيقا علي حالة دراسية هي (القاهرة الكبرى) - ولتساهم في توضيح الرؤية امام القائمين علي التخطيط ومتخذي القرار في عمليات التخطيط - الاقتصادي / الاجتماعي / العمراني - بما ينعكس علي الخطط والبرامج القادمة.

## ٢- اشكالية البحث

الاستثمار العقاري الي اين؟ والركود - العقاري والاقتصادي القومي - ايهما سببا والآخر نتيجة؟ هل الركود العقاري الذي منيت به مصر في اواخر القرن العشرين ووائل القرن الحالي كان سببا للركود الحادث بالاقتصاد القومي؟ ام انه (الركود العقاري) كان نتيجة للركود في الاقتصاد القومي؟، وهل يعني هذا ان انتعاش الاستثمار العقاري - وهو ماحدث عام ٢٠٠٧ - سيكون سببا لانتعاش الاقتصاد القومي؟ ام نتيجة؟ . ماهي حقيقة العلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري؟ لاسيما وان "نسبة الاستثمار في مجال معين بالنسبة لميزانية الدولة يحدد أولوية هذا المجال لهذة الدولة" (١) . وهذة الدراسة محاولة علمية لرصد وتحليل هذة العلاقة - العلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري- في مصر ، ليس فقط في الالونة الاخيرة وانما علي مدي نحو (٥٥ عاما) - من عام ١٩٥٢ الي عام ٢٠٠٧ - ومدي تأثير هذة العلاقة علي الانتاج العقاري السكني وكيف شكل هذا الانتاج النمو العمراني لاقليم القاهرة الكبرى.

## الهدف من البحث

- ١- رصد وتحليل للعلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري منذ عام ١٩٥٢ وحتى عام ٢٠٠٧ علي أن هذة العلاقة تبقى في الفراغ ما لم يؤخذ في الاعتبار ما يلي :-
  - \* التعرف علي الاستثمار القومي في مصر خلال فترة الدراسة
  - \* رصد العلاقة بين الاستثمار العقاري والاستثمار في القطاعات الاخرى .
  - \* البيئة المحيطة والمؤثرة في كل من الاستثمار القومي والعقاري سواء بيئة سياسية او اقتصادية ... الخ.
- ٢- التعرف علي مدي تأثير العلاقة بين الاستثمار العقاري والاستثمار القومي علي النمو العمراني في حالة الدراسة ( القاهرة الكبرى )

## منهجية البحث

يعتمد البحث على محورين رئيسيين كما يلي :- كما هو موضح بالشكل رقم (أ)

## \* المحور الاول ( الدراسة النظرية)

<sup>١</sup> - معتز محمد فريد - تكنولوجيا بناء الوحدات السكنية لذوى الدخل المحدود ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٨٧ ص٢٨



ويهدف البحث في هذا الجزء الي التعريف بكل من الاستثمار القومي والاستثمار العقاري والوثائق التي تتناولهما علي مستوي الدولة

### \* المحور الثاني ( الدراسة التحليلية )

ويتناول البحث في هذا الجزء تعريف بالعوامل ( البيئات ) المحيطة بالاستثمار " القومي والعقاري " في مصر في فترة الدراسة – البيئات السياسية / التشريعية / الاقتصادية / العمرانية ، والعلاقة بين الاستثمار القومي والعقاري خلال فترة الدراسة ويتناول البحث في هذا الجزء العلاقة بين الاستثمار العقاري والنمو العمراني في حالة الدراسة ( القاهرة الكبرى )

### ملخص البحث

#### الجزء الاول ( الدراسة النظرية )

يتم فيه وضع الاساس النظري للبحث من خلال التعرف علي كافة المصطلحات والعلاقات المختلفة الواردة بالبحث وتشمل الاستثمار والاستثمار القومي والاستثمار العقاري والخطة والتخطيط والموازنة والاسكان سواء الرسمي او الغير رسمي. وذلك من خلال ثلاثة ابواب

#### الباب الاول : الاستثمار القومي

ويتناول التعريف بالاستثمار القومي / علاقة بدورة النشاط الاقتصادي / كيف يتم تحديد حجم الاستثمار؟ / العوامل المؤثرة في الاستثمار القومي / مكونات الاستثمار القومي / الفرق بين الاستثمار القومي والفردى / توزيع الاستثمار القومي .

#### الباب الثاني : وثائق الاستثمار

ويتناول التعريف بالوثائق الرسمية علي مستوي الدولة والتي تتناول الاستثمار القومي / خطة التنمية الاقتصادية الاجتماعية / اساليب التخطيط وانواعه / الموازنة العامة للدولة – كيفية اعدادها نظريا وفي مصر.

#### الباب الثالث : الاستثمار العقاري

ويتناول الاستثمار العقاري / تعريف / اهمية / اليات / دورة الاستثمار العقاري / مكونات الاستثمار العقاري / المنتج العقاري / المسكن

#### الجزء الثاني ( الدراسة التحليلية )

ويتناول الاستثمار القومي والعقاري في مصر في فترة الدراسة من خلال بابين

#### الباب الرابع : العوامل / البيئات المحيطة بالاستثمار

ويتناول العوامل / البيئات السياسية – الاقتصادية – التشريعية – العمرانية خلال الفترة من ١٩٥٢ حتى ٢٠٠٧

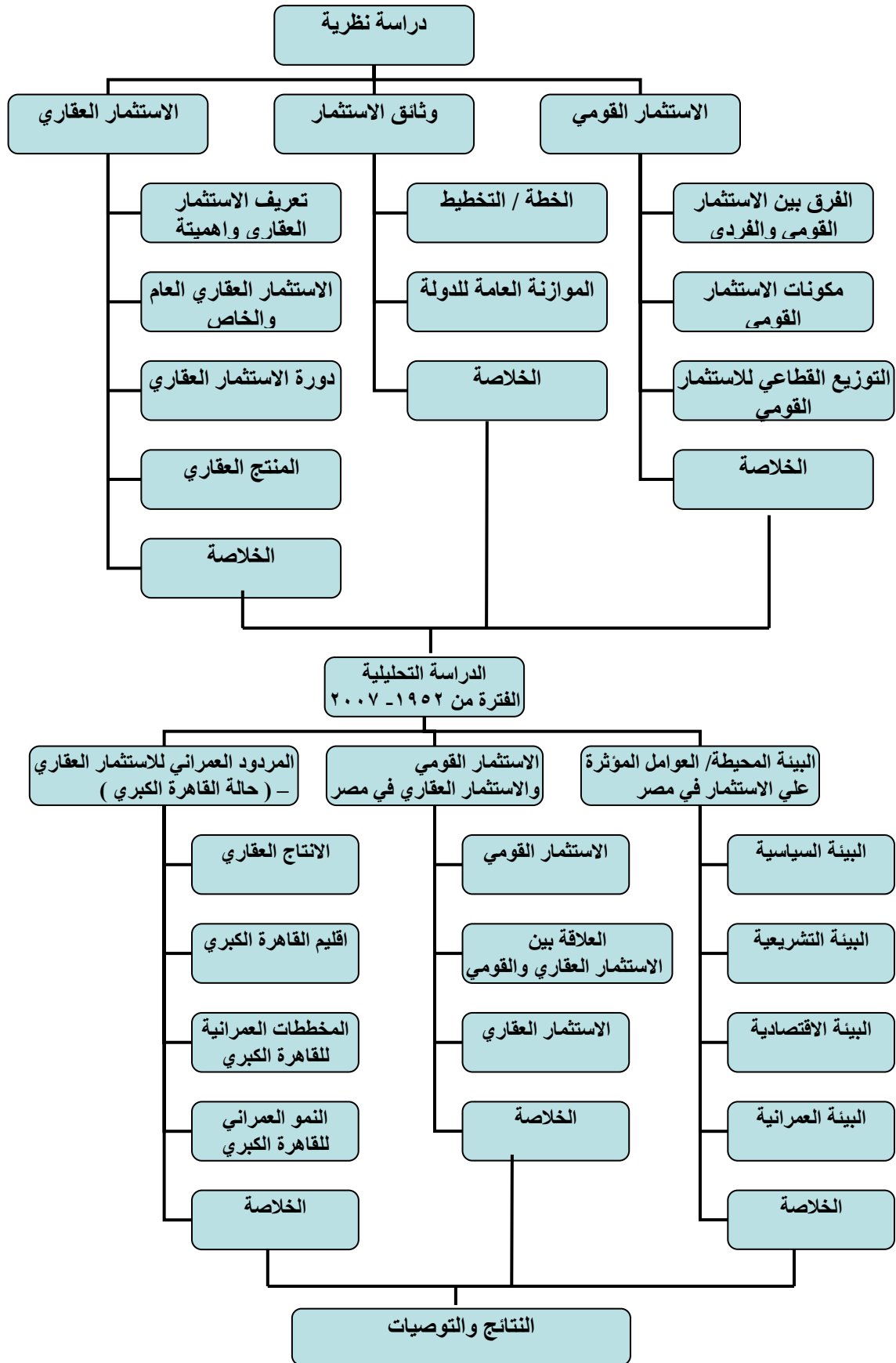
#### الباب الخامس : الاستثمار القومي والعقاري في مصر في الفترة من ١٩٥٩ حتى ٢٠٠٧

ويتناول تحليل للعلاقة بين الاستثمارات المنفذة ( سواء علي مستوي القطاع العام او الخاص ) علي المستوي القومي وعلي المستوي العقاري خلال هذه الفترة

#### الباب السادس : المردود العمراني للاستثمار العقاري في الفترة من ١٩٥٢-٢٠٠٧ ( حالة القاهرة الكبرى )

ويتناول مردود سياسة الاستثمار العقاري علي البيئة العمرانية ( الانتاج العقاري) والتطبيق في حالة القاهرة الكبرى والعلاقة بين ما هو مخطط لاتجاهات النمو وما تم تنفيذه فعلا بالواقع

**النتائج والتوصيات**



شكل رقم (١) منهجية البحث

الجزء الاول

دراسة نظرية

الباب الاول  
الاستثمار القومي

## ١/١ تعريف الاستثمار

يهدف البحث في هذا الباب الي عرض صورة مبسطة عن الاستثمار القومي واهميتها وكيفية تكوينها وما هي العوامل والمحددات التي تقرر في النهاية حجما معيناً للاستثمار القومي وكيف يتم توزيع هذا الاستثمار علي القطاعات المختلفة بناء علي خطط اقتصادية وموازنة عامة للدولة

### ١/١/١ الاستثمار لغويا

"الاستثمار في اللغة يراد به الزيادة والنماء ، وهذا قد يكون بواسطة التجارة او بواسطة الزراعة او بواسطة الصناعة او بغير ذلك ،والاستثمار مأخوذ من الثمر وهو الزيادة ، وفيه الثمرة حيث خرجت من الشجرة وزادت علي اصلها فهو حلمها ونتاجها الذي خرج منها وزاد عليها وانفصل منها ولم ينقصها ، ومن هذا سمي كل ناتج من الشجر الذي يتكرر نتاجه ثمرا ، ولا يسمي النتاج ثمرا الا اذا كان فيه فائدة ومصلحة للانسان ، ولهذا سمي العنب ثمرا والبلح ثمرا وكذا الرمان وكل انواع الفاكهة ، ولهذا ايضا يقال ثمر العنب وثمر النخل وثمر الدوم لأن الجميع نافع وان كان بعضه لا يؤكل كما في ثمر الاراك حيث يتخذ للسواك ففيدة فائدة للاسنان والفم ، فهو متمم لفائدة الطعام . ومن هنا قيل لما لا يتبع من الشجر او الزرع او غير ذلك مما لانفع فيه "ليس لة ثمرة". (١)

### ١/١/٢ الاستثمار اقتصاديا

" الاستثمار يعني تأجيل لمنافع او عوائد فورية لكي تتحقق في المستقبل بصورة مرضية تنسم بالتنظيم وتعظيم الفائدة ،ولكي تتأتي تلك الفائدة يتطلب الامر تخصيص جانب من الموارد المتاحة AVAILABLE ( ESOURCES ) واغراقها في استخدام او استخدامات معينة ، ومتي تم اغراق هذه الموارد اصبح من الصعب نسبيا تحويلها الي استخدامات بديلة دون ان يصاحب عملية التحويل هذة فاقد او خسارة . " (٢)

### ١/١/٣ الاستثمار القومي

" الاستثمار القومي هو استخدام المدخرات في تكوين الطاقات الانتاجية الجديدة والمحافظة علي الطاقات الانتاجية القائمة وتجديدها مع اخذ الاضافة الي المخزون السلعي في الاعتبار " (٣)

### ١/٢ اهمية الاستثمار القومي

"الاستثمار هو اكثر العناصر ديناميكية في عملية التنمية باعتبارها مصدرا لتوسيع الطاقة الانتاجية وزيادة الانتاج والنتائج كما انه الوسيلة لزيادة فرص العمل والاداة التي من خلالها يستخدم التطور التقني والتكنولوجي لتحسين معدلات الانتاجية كما لا يخفي ايضا دور الاستثمار في احداث التوازن التنموي بين القطاعات والاقاليم الاقتصادية"

"(٤)

<sup>1</sup> - نصر فريد واصل - السياسة الشرعية في المعاملات المالية والاقتصادية والاستثمارية - ٢٠٠٦ ص ١٢١  
<sup>2</sup> - ايمان عسكر - تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الاسكان- دراسة حالة محدودي الدخل - ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ٢٠٠٥ ص ٤٥  
<sup>3</sup> - ايمان عسكر - تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الاسكان- دراسة حالة محدودي الدخل - ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ٢٠٠٥ ص ٤٥  
<sup>4</sup> - معهد التخطيط القومي - خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ٢٠٠٣-٢٠٠٤ - وزارة التخطيط - ص ١٨

"تعتبر الاستخدامات الاستثمارية احد المحاور الاساسية التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية وهي الآلية المحددة لمجالاتها واتجاهاتها ومستوياتها " ( ١ )

### ٣/١ حجم الاستثمار القومي

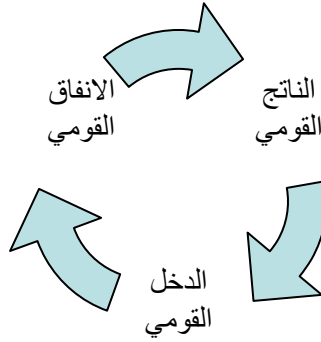
ماهي العلاقة بين الاستثمار القومي ودورة النشاط الاقتصادي ؟ وكيف يتم تحديد حجم الاستثمار القومي ؟ وماهي العلاقات والعوامل التي تؤثر في تحديد هذا الحجم ؟

### ١/٣/١ النشاط الاقتصادي

### ١/١/٣/١ دورة النشاط الاقتصادي

تمر دورة النشاط الاقتصادي بمراحل ثلاثة (٢)

- مرحلة انتاج الناتج ( الناتج القومي )
- مرحلة توزيع الدخل من قيمة الناتج ( الدخل القومي )
- مرحلة انفاق الدخل علي الناتج ( الانفاق القومي )



شكل رقم (٢) دورة النشاط الاقتصادي

وهذا يعني ان الدخل وسيط بين الناتج والانفاق وان التعادل محقق بين الناتج والدخل القومي والانفاق القومي، وفي المرحلة الثالثة ( مرحلة انفاق الدخل علي الناتج القومي) فان جزءا من الدخل ينفق علي الاستهلاك، وما قد يتبقى بعد ذلك من الدخل فهو ادخار يوجه للانفاق علي الاستثمار .

ولذلك فان العلاقة بين الادخار والاستثمار هي علاقة مزدوجة- علاقة تمويلية وانتاجية في الوقت ذاته- علاقة تمويلية فلان الادخار مصدر تمويل الاستثمار ، وعلاقة انتاجية فلان المدخرات تتحول من رأس مال نقدي الي رأس مال عيني.

ومن هنا يتضح ان اول مصادر الاستثمار هو الادخار الذي يمثل جزءا من الدخل القومي الا انه ليس المصدر الوحيد

<sup>1</sup> - معهد التخطيط القومي - خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ١٩٩٥-١٩٩٦ - وزارة التخطيط - ص ٢٨٧  
<sup>2</sup> - حسين عمر - الاستثمار والعولمة - دار الكتاب الحديث - الطبعة الاولى- القاهرة ٢٠٠٠

## ٢/١/٣/١ الموجات الاقتصادية (١)

يعاني اقتصاد الدولة - عادة - من حدوث تقلبات في مستويات النشاط، حيث يواجه بحالات من الانتعاش، الركود، الكساد، والتعافي.

وتتراوح مدة الموجات الاقتصادية طويلة الاجل بين ٤٨ - ٦٠ عاما وتنتج عن اسباب عديدة من بينها الاستثمار في البنية الاساسية. ويطلق علي تلك الموجات " دورات كوندراتيف " ( Kondratieff Cycles ) نسبة الي الاستاذ " نيكولاي كوندراتيف " ( Nikolai Kondratieff ) الروسي الجنسية ، اول من قام بتحليل ذلك النوع من التقلبات الاقتصادية ، ويمكن الوقوف علي اربع مدارس فكرية، تقدم كل منها تفسيراً مختلفاً لتلك الموجات كالتالي:

- "نظرية استثمار رأس المال ( The Capital Investment Theory ) لتشير الي ان الموجات طويلة الاجل تظهر نتيجة الافراط في النشاط الاستثماري واهلاك السلع الرأسمالية، والتي مثالها السكك الحديدية، القنوات المائية، والمصانع. فخلال الاتجاه الصعودي للنشاط الاقتصادي، تسود حالة من الافراط في الانفاق الاستثماري لانتاج السلع الرأسمالية. مما ينتج عنه اتجاها نزوليا مع فترة اهلاك رأس المال. الا ان عمليات الاهلاك هذه تفتح المجال لمرحلة جديدة من تنامي حجم الاستثمارات، وزيادة مستويات الانتاج.
- نظرية الابتكارات ( The Innovation Theory ) مؤدها ان الموجات طويلة الاجل تظهر مع بزوغ الابتكارات الجديدة لتستخدمها قطاعات بعينها، والتي يطلق عليها القطاعات القادة ( Leading sectors ). هذه القطاعات التي تنمو بمعدلات مرتفعة، تقود مجمل النشاط الاقتصادي الي اعلي. ومع انتشار استخدام تلك الابتكارات، تنخفض معدلات الربحية التي تنتجها، مما يقود الاداء الاقتصادي الي الاتجاه النزولي.
- نظرية ازمة الرأسمالية ( The Capitalist Crisis Theory ) ذلك انه مع حدوث ازمات حادة في النظام الاقتصادي الرأسمالي، تتجه معها معدلات الربحية الي الانخفاض، لتقود النشاط الاقتصادي الي حالة من التباطؤ والركود. علي ان التعافي من تلك الازمات لا يكون مصدره من داخل النظام الاقتصادي، ولكن من خلال عوامل خارجية منها اكتشاف موارد واسواق جديدة، وتحركات عنصر العمل.
- نظرية الحرب ( The War Theory ) مفادها ان الموجات الاقتصادية - طويلة الاجل- ترتبط لدرجة شديدة بالحروب الكبرى، والتي تعد بمثابة صدمة للنظام الاقتصادي. ومع تبني نظرية الابتكارات وما يرتبط بها من استثمارات في رأس المال، يمكن الاستدلال تاريخيا علي خمس موجات اقتصادية طويلة الاجل شهدها الاقتصاد العالمي، تتمثل في الاتي:
  - الموجة الاولى ( ١٧٨٥ - ١٨٤٥ ) اعتمدت علي استخدام قوة المياة، وصناعات المنسوجات والحديد، ذلك ان بداية الثورة الصناعية- والتي شهدتها المملكة المتحدة- قد تركزت لدرجة كبيرة علي انتاج سلع بسيطة منها المنسوجات والملابس والالات والمعدات. هذا وقد انطلقت

<sup>1</sup> - د. رشا مصطفى عوض - تحليل العلاقة بين الاقتصاد "العيني" والاقتصاد "المالي" مع التطبيق علي حالة الاقتصاد المصري- قضايا محاولة لبلورة تطورات جارية- يونيو ٢٠٠٦



الآثار الانتشارية لتلك الثورة بصفة أساسية في كل من المملكة المتحدة، فرنسا، ألمانيا، وإسبانيا.

- الموجة الثانية ( ١٨٤٥ - ١٩٠٠ ) وتضمنت الاستخدام الكثيف للفحم كمصدر للطاقة، وخاصة من خلال محركات البخار ( Steam Engine ) ، وقد ساعد ذلك علي تطوير نظم النقل، وفتح أسواق جديدة، مع اتساع مجال، وإمكانيات الوصول الي الموارد الاقتصادية المستخدمة في العملية الإنتاجية.
- الموجة الثالثة ( ١٩٠٠ - ١٩٥٠ ) وتمثل التغيير الاقتصادي الرئيسي في استخدام الكهرباء، لتقوم بتشغيل العديد من الآلات والمعدات، كذلك ادي ذلك الي تطوير نظم النقل البري ( ومنها الترام).
- الموجة الرابعة ( ١٩٥٠ - ١٩٩٠ ) وتمثل فترة مابعد الحرب العالمية الثانية، تلك الفترة التي شهدت تغيرات جوهرية في القطاع الصناعي، مثل صناعة البتوكيماويات ( البلاستيك )، والليكترونيات ( التلفاز). كذلك فقد شهدت صناعة الطيران تطورا خلال تلك الفترة.
- الموجة الخامسة ( ١٩٩٠ - ٢٠٢٠ ) تشير بعض الكتابات الي امكانية الاستدلال علي بدء " الموجة الاقتصادية طويلة الاجل " الخامسة ، نتيجة للتطور الهائل والسريع والتوسع في تطبيقات المعلومات والاتصالات، ....بينما يري فريق اخر ان الابتكار المرتبط ببداية تلك الموجة يتمثل في " التكنولوجيا الحيوية" ( Biotechnology ) وتجدر الإشارة الي انه بملاحظة تطور المدى الزمني لتلك الموجات الاقتصادية طويلة الاجل، وجد انه مع تنامي الابتكارات التكنولوجية، يقل طول الفترة الزمنية التي تستغرقها الموجة بمرور ازم. وقد يعود ذلك الي تسارع معدلات النمو والإنتاجية عبر الزمن، والتراكم المعرفي لدي المجتمع. " (١)

#### ٢/٣/١ الميل الحدي للاستهلاك والميل الحدي للادخار (٢)

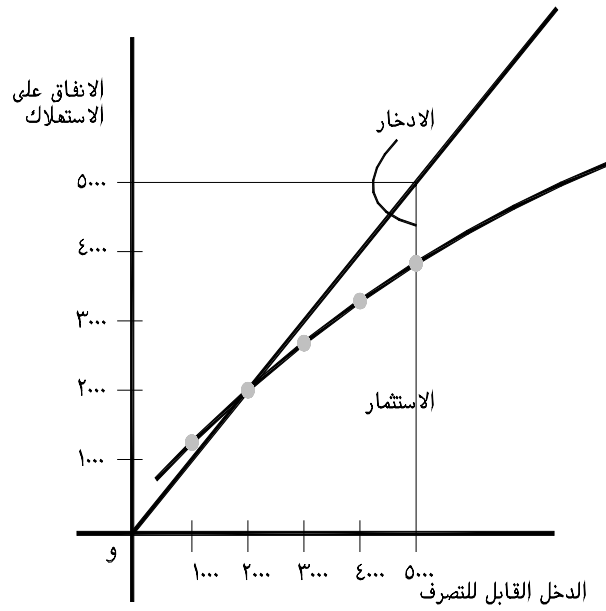
يوضح الشكل البياني رقم (٣) منحنى الميل الي الحدي للاستهلاك ومنه يمكن استنتاج مايلي :

- ١- عندما يكون منحنى الميل الي الاستهلاك في وضع اعلي من الخط المائل بزواوية ٤٥ درجة، يكون الادخار سالبا.
  - ٢- عندما يتقاطع منحنى الميل الي الاستهلاك مع الخط المساعد المائل بزواوية ٤٥ درجة، تكون الوحدة الاستهلاكية عند نقطة التحول من الادخار السالب الي الادخار الموجب.
  - ٣- عندما يكون منحنى الميل الي الاستهلاك اسفل الخط المساعد المائل بزواوية ٤٥ درجة يكون الادخار موجبا.
- ويقاس دائما مقدار الادخار – سواء كان موجبا او سالبا بالمسافة الرأسية الواقعة بين منحنى الميل الي الاستهلاك والخط المساعد المائل بزواوية ٤٥ درجة.

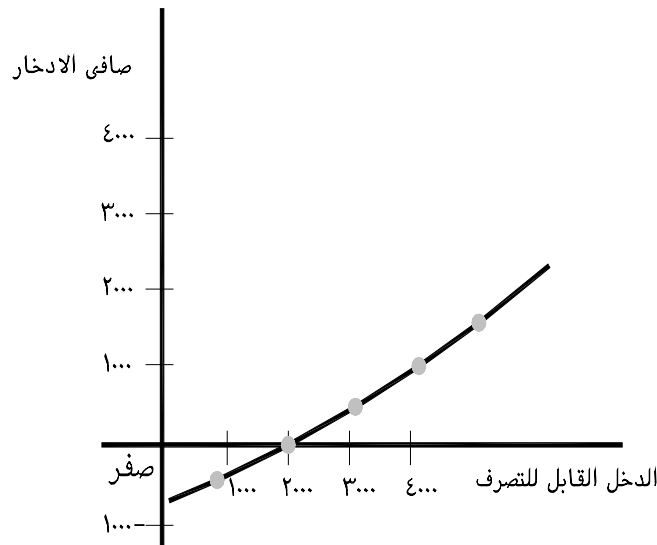
<sup>1</sup> - د. رشا مصطفى عوض – تحليل العلاقة بين الاقتصاد "العيني" والاقتصاد " المالي " مع التطبيق علي حالة الاقتصاد المصري- قضايا محاولة لبلورة تطورات جارية- يونيو ٢٠٠٦ ص ١٢-١٣  
<sup>2</sup> - حسين عمر – الاستثمار والعولمة – دار الكتاب الحديث – الطبعة الاولى- القاهرة ٢٠٠٠

ويمكن بسهولة ان تشتق من منحني الميل لي الاستهلاك منحني اخر هو منحني الميل الي الادخار او الميل الحدي للادخار كما بالشكل رقم (٤) الذي يدل بصورة مباشرة علي ان مدخرات الوحدة الاستهلاكية عند النقطة (أ) هي كمية سالبة، وان الاسرة تبدأ في الادخار عندما يرتفع دخلها مارا بالنقطة (ب) - نقطة التحول الي الادخار الموجب -

وعلي هذا فان الميل الحدي للاستهلاك (م ح ك) = الزيادة في الاستهلاك / الزيادة في الدخل  
 كما ان الميل الحدي للادخار (م ح د) = الزيادة في الادخار / الزيادة في الدخل  
 كما ان (م ح ك) + (م ح د) = الواحد الصحيح دائما ( اذ ان كل جنية اضافي يجب ان يقسم بين الاستهلاك الاضافي والادخار الاضافي )



شكل رقم (٣) الميل الحدي للاستهلاك



شكل رقم (٤) الميل الحدي للادخار

### ٣/٣/١ مضاعف الاستثمار ومعدل الاستثمار

حتى الان يعد الادخار مصدر اساسي وربما وحيد لتمويل الاستثمار ولكن دور الاستهلاك – كما يراة الاقتصاديون- لا يقل اهمية عن الادخار وذلك من خلال كل من " مضاعف الاستثمار " و " مبدأ المعجل "

#### ١/٣/٣/١ مضاعف الاستثمار

يوضح (حسين عمر، ٢٠٠٠) مضاعف الاستثمار في المثال التالي " حسبنا ان نتصور وجود بعض الموارد المتعطلة في المجتمع، وان هذه الموارد سوف تستخدم في بناء قاعة محاضرات باحدي الكليات الجامعية، تتكلف نفقاتها ١٠٠٠٠ جنية، وهنا سيحصل منتجوا الاخشاب والبنائون والنجارون وغيرهم من مختلف الصناعات المشتغلين بصناعة البناء علي دخل قدرة ١٠٠٠٠ جنية، غير ان الامر لن ينتهي عند هذا الحد، اذ لو كان الميل الحدي للاستهلاك بالنسبة لكل فرد منهم هو ٣/٢، فسوف تبلغ جملة انفاقهم الكلي علي سلع الاستهلاك الجديدة حوالي ٦٦٦٧ جنية، فاذا انفق هؤلاء هذا المبلغ علي السلع الجديدة، فسيكون في حوزة منتجي هذه السلع دخل اضافي قدرة ٦٦٦٧ جنية، واذا كان الميل الحدي للاستهلاك- بالنسبة لهؤلاء المنتجين- هو ٣/٢ ايضا، فانهم بدورهم سينفقون ثلثي هذا الدخل الاضافي، اي مبلغ ٤٤٤٤ جنية، وسوف تستمر هذه العملية علي هذا النهج، فتكون كل دورة جديدة من دورات الانفاق علي الاستهلاك معادلة لثلاثي الدورة السابقة من دورات الانفاق، وبناء علي ذلك تنشأ سلسلة من الدورات الثانوية للانفاق علي الاستهلاك نتيجة للانفاق الاولي علي الاستثمار بما قيمته ١٠٠٠٠ جنية، غير ان هذه السلسلة تتدرج في النقصان، كما يؤدي حاصل جمع مفردات هذه السلسلة الي كمية محدودة، يمكن التوصل اليها بالطريقة الحسابية النألوفة اوبطريقة المتوالية الهندسية علي النحو التالي

المتوالية الهندسية	الطريقة الحسابية
١٠٠٠٠ * ١	١٠٠٠٠
١٠٠٠٠ * ٣/٢ +	٦٦٦٦,٧+
١٠٠٠٠ * ٢ (٣/٢) +	٤٤٤٤,٤ +
١٠٠٠٠ * ٢(٣/٢) +	٢٩٦٢,٩ +
.	.
.	.
<hr/>	<hr/>
١٠٠٠٠ * (٣/٢-١) / ١	٢٩٩٩٩,٩٩٩
او ٣ * ١٠٠٠٠ = ٣٠٠٠٠ " (١)	او ٣٠٠٠٠

وهو مايعني " ان للتغيرات في الاستثمار اثار مضاعفة علي الدخل " (٢)

ومن العوامل التي تؤثر علي هذا المضاعف سلبا وايجابا (٣)

١- القضاء علي اثر الاستثمار الحكومي بالنقص في الاستثمار الخاص

١ - حسين عمر – الاستثمار والعولمة – دار الكتاب الحديث – الطبعة الاولي- القاهرة ٢٠٠٠ ص ٨٠

٢ - حسين عمر – الاستثمار والعولمة – دار الكتاب الحديث – الطبعة الاولي- القاهرة ٢٠٠٠ ص ٧٧

٣ - حسين عمر – الاستثمار والعولمة – دار الكتاب الحديث – الطبعة الاولي- القاهرة ٢٠٠٠

٢- ميل الافراد للمزيد من التفضيل النقدي

٣- اثر التوقعات التشاؤمية لرجال الاعمال علي حجم الاستثمار

٤- الميل الحدي للاستيراد كثغرة في الدخل

كما ان هناك مضاعف الاستثمار في فائض الصادرات ( مضاعف التجارة الخارجية)

ويعرف مضاعف الاستثمار بانه مقلوب الميل الحدي للاادخار.

وهكذا فان تأثير الاستثمار في الدخل يبدو اعقد من مجرد العلاقة بين الادخار والاستهلاك وهذا في حالة

اعتبار ان الاستثمار عنصرا تلقائيا مستقلا لا يتأثر بالبعوامل النمو في النظام الاقتصادي .

٢/٣/٣/١ مبدأ المعجل (١)

" بينما تنطوي فكرة مضاعف الاستثمار علي ان الاستثمار ذو اثار مضاعفة علي الدخل صعودا وهبوطا،

بمعني ان الزيادة في الاستثمار سبب والزيادة في الدخل نتيجة، فان مبدأ المعجل ينطوي علي ان الدخل ذو

اثر مضاعفة علي الاستثمار صعودا وهبوطا، بمعني ان الزيادة في الدخل سبب والزيادة المضاعفة في

الاستثمار نتيجة.

ويبدأ تحليل فكرة مبدأ المعالج من ارقام المبيعات من السلع الاستهلاكية، اذ ان اية زيادة في ارقام المبيعات

تعني الزيادة في الانفاق الاستهلاكي، الا ان هذه الزيادة في الانفاق الاستهلاكي انما تعني الزيادة من السلع

الاستهلاكية، وبالتالي الزيادة في الدخل القومي، وفقا لقاعدة ان كل انفاق يولد دخلا مساويا له في القيمة

حسب المعادلة الاتية

**الدخل = الانفاق الاستهلاكي + الانفاق الاستثماري**

ومن ثم فان زيادة الانفاق الاستهلاكي بقدر معين في الجانب الايسر من المعادلة السابقة يؤدي - بطبيعة

الحال- الي زيادة الدخل القومي بنفس القدر في الجانب الايمن من المعادلة.

ولكن الامر لن يقف عند هذا الحد، اذ ان الزيادة في الانفاق الاستهلاكي التي تؤدي الي الزيادة في الناتج من

السلع الاستهلاكية (وبالتالي الي الزيادة في الدخل القومي) لابد ان تتطلب زيادة مضاعفة في الناتج من السلع

الرأسمالية ( الاستثمار) التي يجب ان تستخدم في انتاج هذه السلع الاستهلاكية، اذ ان من المعلوم ان الطلب

علي الاستثمار منشق من الطلب علي الاستهلاك، اي ان الزيادة في الدخل القومي - وهي التي ترجع ابتداء

الي الزيادة في ارقام المبيعات- تؤدي الي زيادة مضاعفة في رقم صافي الاستثمار، وهي بذلك ذات اثر

طيب علي صناعات السلع الرأسمالية .

" والخلاصة اذن ان الاستثمار- في التحليل النهائي- هو نتيجة لمستوي الدخل (نظرية معجل الاستثمار) ،

وقد يكون سببا للوصول الي هذا المستوي من الدخل (نظرية مضاعف الاستثمار)، ولو جمعنا بين النظريتين

او الفكرتين معا، فان هذا يعني التفاعل بين مضاعف الاستثمار ومبدأ المعجل. وهذا التفاعل من شأنه ان

يؤدي ، احيانا، الي حركة تراكمية في الاتجاه التصاعدي اي ميل تضخمي مطرد، او ان يؤدي - في احيان

اخرى - الي حركة تراكمية في الاتجاه التنازلي، اي ميل انكماش مطرد. اذ لو فرضنا مثلا ان نقطة البدء

في هذه الحركة هي الارتفاع المعتدل في الدخل، كنتيجة لزيادة رقم مبيعات السلع الاستهلاكية، فان هذا

يؤدي الي زيادة كبيرة في الاستثمار طبقا لمبدأ المعجل. غير ان هذه الزيادة في الاستثمار تؤدي الي زيادة مضاعفة في الدخل طبقا لفكرة مضاعف الاستثمار ولكن هذه الزيادة في الدخل- وهي المنطوية علي زيادة رقم مبيعات السلع الاستهلاكية- تؤدي الي زيادة كبيرة في الاستثمار طبقا لمبدأ المعجل. وهكذا تنشأ دورة مفرغة يتفاعل فيها كل من مضاعف الاستثمار ومبدأ المعجل ليحدث معا حركة تراكمية الي اعلي، والعكس صحيح بالنسبة للحركة التراكمية الي اسفل." (١)

#### ١/٣/٤ الاستثمار ونظريات الدورة الاقتصادية / المضاعف المركب (٢)

هل يعمل كل من مضاعف الاستثمار ومبدأ المعجل منفصلا عن الاخر ام ان تعاضدهما وتأثير كل من هما في الاخر - من خلال الدورة الاقتصادية- يولد مايعرف بالمضاعف المركب. تجمع النظريات غير النقدية للدورة الاقتصادية قصيرة المدى علي ان الاستثمار يلعب الدور الرئيسي في نشوء الدورة، وهذه النظريات هي :

- ١- نظرية الابتكار
  - ٢- نظرية المضاعف البسيط
  - ٣- نظرية الحدود العليا والدنيا للدخل
  - ٤- نظرية المضاعف المركب
- وفيما يلي عرض ملخص للنظريات الاربع
- ١- نظرية الابتكار ( نظرية شومبيتر) تنبني اساسا علي ظهور موجة واسعة من التجديد والابتكار تدفع الي التوسع في الانفاق الاستثماري في مرحلة التوسع والرخاء، الا ان هذه المرحلة لايمكن ان تستمر الي مالانهاية، اذ ان القوي التي دفعت الي موجة التوسع والرخاء تعمل بدورها في الاتجاه المضاد.
  - ٢- نظرية المضاعف البسيط ( نظرية كينز) فتقوم علي شرح التقلبات الاقتصادية الدورية بالاستعانة بثلاث متغيرات اقتصادية وهي :
    - الكفاءة الحدية لرأس المال
    - سعر الفائدة
    - الميل للاستهلاك ( وهو الذي يحدد مضاعف الاستثمار)

ومن ثم فان مستوي الاستثمار يتوقف علي مدي الفرق بين الكفاية الحدية لرأس المال وسعر الفائدة. وفي مرحلة الرخاء، تكون الكفاية الحدية مرتفعة، ويقدم رجال الاعمال علي الاستثمار علي نطاق واسع تبعا لذلك. ولكن بتأثير مضاعف الاستثمار، يحدث التوسع في الطلب الاستهلاكي، ويرتفع بالتالي حجم الناتج والدخل ومستوي التوظيف، والعكس صحيح في مرحلة الكساد.

٣- نظرية الحدود العليا والدنيا للدخل ( نظرية هيكس) فان هيكس يركز تحليله علي مبدأ المعجل، ويدلل علي اهمية الفكرة بأن الطلب علي سلع الاستثمار مشتق من الطلب علي سلع الاستهلاك، وهذا يعني ان زيادة الطلب ( الانفاق) علي الاستهلاك ينطوي علي الزيادة في الدخل، وهذه الزيادة في الدخل ذات اثر مضاعف علي مستوي الاستثمار وفقا لمبدأ المعجل، وهذا هو الذي يحدث في مرحلة الرخاء . عندما

١ - حسين عمر - الاستثمار والعولمة - دار الكتاب الحديث - الطبعة الاولى- القاهرة ٢٠٠٠ ص ٦٦

٢ - حسين عمر - الاستثمار والعولمة - دار الكتاب الحديث - الطبعة الاولى- القاهرة ٢٠٠٠

يرتفع الدخل الي الحد الاعلي لمستواة نتيجة للتوظيف الكامل لجميع موارد المجتمع. اما في مرحلة الكساد، غان العكس هو الصحيح، عندما يهبط الدخل الي الحد الادني لمستواة، ولا يهبط دون هذا المستوي لضرورة البدء في استثمارات التجديد والاحلال ومالها من اثر مضاعف علي الدخل، اي تحويلة من الحد الادني للدخل صوب الحد الاعلي، ولم يغفل هيكس دور مضاعف الاستثمار- في تفاعلة مع مبدأ المعجل- في احداث التقلبات الاقتصادية الدورية وان كان يعتقد ان دور المعجل هو الدور الرئيسي في نشوء الدورة.

٤- نظرية المضاعف المركب ( نظرية هانسن) فانها تعتمد - في تفسير الدورة الاقتصادية - علي تداخل اثري المضاعف والمعجل، وما يستتبع ذلك من حركة تراكمية في الاتجاهين التصاعدي والتنازلي بصورة دورية منتظمة، اي علي الاستهلاك المتحفز ( اثر المضاعف) وعلي الاستثمار المستحفز ( اثر المعجل).

واذا كان المضاعف البسيط ( جون ماينارد كينز) هو مضاعف الاستثمار فان المضاعف المركب هو محصلة الجمع بين المضاعف البسيط ومبدأ المعجل في تفسير التقلبات الاقتصادية الدورية .

ويعرف المضاعف المركب ( م م ) بانه = (  $\mu_l + \mu_k + \mu_t$  ) /  $\mu_l$

حيث ان  $\mu_l$  تمثل الزيادة الاولية في الانفاق علي الاستثمار

و  $\mu_k$  تمثل الاستهلاك المستحفز

و  $\mu_t$  تمثل الاستثمار المستحفز

١/٣/٥ المحددات الرئيسية للاستثمار / العوامل المؤثرة في الاستثمار (١)

يحكم التقلبات في الاستثمار - وبالتالي في الدخل القومي- عدة عوامل:

١/٣/٥ الاستثمار وسعر الفائدة.

يتحقق الكثير من الانفاق الاستثماري عن طريق الاقتراض، ويعبر سعر الفائدة عن القروض الممنوحة للمستثمرين في سوق النقود بنفقة اقتراض النقود ، وعلي ذلك فانه من المتوقع لمقدار الاستثمار الذي يكون مريحا في الاقدام عليا من جانب المستثمرين، ان يتناسب عكسيا مع سعر الفائدة.

اي ان لسعر الفائدة تأثيرا قويا علي مستوي الاستثمار ويبدو ذلك واضحا في حالة الاستثمار في الابنية السكنية ( الاستثمار العقاري) حيث تمثل اعباء الفائدة نسبة لاستهان بها من السعر الذي يدفعه مستهلك خدمة السكن، ومع ذلك فان الفائدة هذة قد تكون اقل وضوحا بالنسبة للاستثمار في تكوين رأس المال الثابت من الالات والمعدات.

١/٣/٥ الاستثمار والتوقعات

ان القرار الاستثماري الذي يصدره المستثمر الان هو- الي حد بعيد- تصرف ينم عن الثقة في المستقبل، فانزلاق رجل الاعمال الي الخطأ في حدة حول التوقعات يعرضه للجزاءات الجسيمة، مثال ذلك لو قرر رجل الاعمال عدم التوسع في الطاقة الانتاجية لمنشأته، بينما يتوسع الطلب في السوق علي منتج منشأته، فانه يتخلف بلا مرأ عن منافسية الاكثر حصافة في بعد نظرهم، اما لو حدث العكس، فان رجل الاعمال ينوء

بأنقال معدات رأسمالية غير مستخدمة في الانتاج، وقد تكون نفقاتها الثابتة من الضخامة بحيث تفضي الي فشل المنشأة في تحقيق الارباح المجزية.

هذا مع الاخذ في الاعتبار انه احيانا ما يحدث مالا يمكن توقعة في السياسة الضريبية ، الانفاق الحكومي ، التسلح ، نزع السلاح ، ابتكارات جديدة مما لا يمكن اخذه في الاعتبار ومما يؤثر سلبا او ايجابا علي تنبؤات رجال الاعمال.

### ٣/٥/٣/١ الاستثمار ومستوي الارباح

تدل الدلائل علي ان خطط الاستثمار في تكوين راس المال الثابت في المعدات الرأسمالية تتجاوب مع مستوي الطلب علي السلع بدرجة اكبر من تجاوبها مع اسعار الفائدة، بمعنى انه عندما يكون الدخل القومي مرتفعا- والطلب علي السلع الاستهلاكية مرتفعا تبعا لذلك- يميل رجال الاعمال الي انفاق قدر كبير من اصولهم النقدية علي الاستثمار ، وعلي العكس وهذا السلوك الاستثماري يجعل الاستثمار دالة في الدخل القومي .

اما التفسير الاخر فانه يكمن في تأثير الارباح علي الاستثمار، ذلك انه من المفترض انه اذا لم تكن مؤسسات الاعمال قادرة علي اقتراض الاموال التي تحتاج اليها في نشاطها الاستثماري، او اذا لم تكن راغبة في اقتراضها، فانه قد تستخدم اموالها الخاصة لتمويل مشروعاتها الاستثمارية، وهذا يعني ان هذا المصدر لاموال الاستثمار يتطلب- بطبيعة الحال- ان تحقق المنشأة ارباحا ومن هنا تقدم " الارباح المحتجزة" مصدرا هاما للاموال القابلة للاستثمار، مما يجعل الاستثمار دالة للارباح. وعلي الرغم من الجدل الدائر حول هذه العلاقة الدالية بين الاستثمار والارباح - ايهما سببا للاخر الاستثمار متأثرا بارباح ام الاستثمار حسب نظرية مضاعف الاستثمار يعمل علي زيادة الارباح- الا انه ليس هناك دليل حاسم يمكن ان يؤدي الي نبذ العلاقة الدالية بين الاستثمار والارباح

### ٤/٥/٣/١ الاستثمار ومعدل التغير في الدخل.

حسب نظرية المعجل لا يتأثر الاستثمار بمستوي الدخل القومي بقدر ما يتأثر " بمعدل التغير" في الدخل القومي، اي انه عندما يرتفع مستوي الدخل القومي فمن الضروري الاقدام علي الاستثمار من اجل زيادة الطاقة اللازمة للانتاج ، حيث ان ارتفاع مستوي الدخل القومي ( التغير في الدخل بالزيادة) يتضمن زيادة رقم المبيعات بما يعنيه ذلك من زيادة الطلب علي سلع استهلاكية، الامر الذي يقتضي زيادة انتاج هذه السلع لمقابلة الزيادة في الطلب عليها، وهذه الزيادة في انتاج هذه السلع الاستهلاكية تتطلب بدورها زيادة في الطاقة الانتاجية ( الاستثمار) بطبيعة الحال، والخالصة ان ارتفاع مستوي الدخل القومي يفضي الي ارتفاع مستوي الاستثمار والعكس صحيح.

### ٦/٣/١ الطلب علي الاستثمار/ الكفاءة الحدية لرأس المال (١)

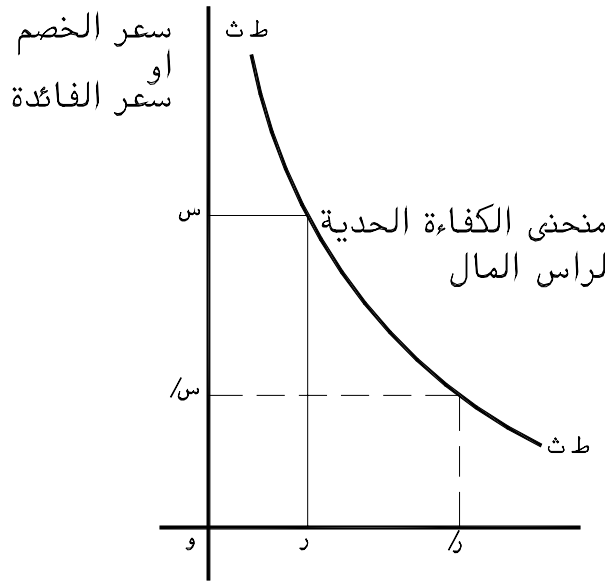
يجمع " جون ماينارد كينز" بين المتغيرات الثلاثة سعر الفائدة، توقعات رجال الاعمال، مستوي الارباح في مفهوم اقتصادي واحد هو " الكفاءة الحدية لرأس المال" او " سعر الخصم"

يفكر رجل الاعمال في امرين عند اتخاذ قرار استثماري : مقدار الغلة المتوقعة للاصل الرأسمالي الجديد وتكلفة عرض هذا الاصل، ويقصد كينز بالغلة التوقعة مقدار الغلة التي يدرها الاستثمار ( الاصل الرأسمالي الجديد) طوال المدة التي يظل فيها الاستثمار قائما او بعبارة اخري طوال العمر الانتاجي للاصل الرأسمال الجديد ، فضلا عن ذلك، فان المستثمر يفكر ايضا في بدائل هذا الاستثمار، اذ يمكنه- مثلا- شراء سندات مدرة للفائدة، او ايداع امواله في حساب ادخاري لدي المصارف، مما يعود عليه بفائدة عن هذا الايداع، ومن ثم يقارن بين العائد الذي يتوقع ان يحصل عليه- نتيجة مخاطرة في خلق اصول رأسمالية جديدة او المساهمة فيها- وبين ايداع امواله في صورة سندات او حساب ادخاري ( وهذه اقل خطورة في الحصول علي عائد)، ومن هنا فلكي يكون ثمة حافز للاستثمار لدي رجال الاعمال فلا بد ان يكون العائد من هذا الاستثمار " سعر الخصم" اعلي من سعر الفائدة او علي الاقل مساويا له.

ويوضح الشكل البياني رقم (٥) منحنى الكفاءة الحدية لرأس المال ومنة يتضح انه بغية الحصول علي اقصي الارباح عند اتخاذ قرارات الاستثمار و فان رجال الاعمال يتوسعون في نشاطهم الاستثماري، طالما كان سعر الخصم المتوقع ( الكفاءة الحدية لرأس المال) اعلي من سعر الفائدة، وتستمر الزيادة في حجم الاستثمار الي ان يتحقق التعادل بين السعرين. وهنا يتوقف رجال الاعمال عن المضي في نشاطهم الاستثماري، اذ لوتجاوزوا هذا الحد، فان هذا يعني ان نفقة الاستثمار ( سعر الفائدة) اكبر من عائد الاستثمار ( سعر الخصم او الكفاءة الحدية) وهو مايعني بدورة ان معدل الربح الحدي الصافي كمية سالبة.

اي انة " بانخفاض سعر الفائدة يزداد حجم الاستثمار وبارتفاع سعر الفائدة يتناقص حجم الاستثمار" (١)

الاستثمار والنمو الاقتصادي (٢)



شكل رقم (٥) الطلب علي الاستثمار- الكفاءة الحدية لرأس المال

١ - حسين عمر - الاستثمار والعولمة - دار الكتاب الحديث - الطبعة الاولى- القاهرة ٢٠٠٠ ص ٦٠

٢ - حسين عمر - الاستثمار والعولمة - دار الكتاب الحديث - الطبعة الاولى- القاهرة ٢٠٠٠



## ٧/٣/١ حساب حجم الاستثمار/ نموذج النمو الاقتصادي

١/٧/٣/١ معدل الاستثمار (نسبة الادخار الي الدخل)

يعتبر الاستثمار العيني مفتاح الموقف في تحقيق اي معدل سريع للنمو وذلك في ضوء العلاقة بين المتغيرات الاقتصادية الثلاثة:

١- قيمة الانتاج الكلي ( قيمة المنتجات النهائية مضافا اليها قيمة المنتجات الوسيطة)

٢- القيمة المضافة (وتعادل قيمة المنتجات النهائية فقط)

٣- قيمة الاستثمار العيني

حيث ان اية زيادة مستهدفة في الدخل الكلي بمعدلات معينة لايمكن ان تتحقق الا بزيادة قيمة الانتاج الكلي بمعدلات مناظرة، ولكن قيمة هذا الانتاج الكلي لايمكن ان تزيد بمعدلات مناظرة للزيادة في القيمة المضافة او الدخل الا بزيادة قيمة الاستثمار العيني ، اي مناظرة في الطاقات الانتاجية اللازمة لتحقيق التوسع في كمية الانتاج وقيمتة.

ولايمكن ان ترتفع نسبة الادخار الي الدخل في الاقتصاديات المتخلفة الا بمعدلات بطيئة بسبب الفقر وضالة القدرة الادخارية فيها، ويقدر معدل الاستثمار في الدول الغربية يتراوح بين ١٠% و ١٥% من الدخل القومي في بداية مرحلة التصنيع، اما اليابان، وهي دولة صناعية حديثة فان المعدل كان يتراوح ما بين ١٦% و ٢٠% في فترة ما بين الحربين، اما بالنسبة للدول المتخلفة، يعتقد الخبراء ان معدل الاستثمار الذي يحقق نموا اقتصاديا سريعا يجب الا يقل عن ١٥% من دخولها القومية، ان لم يزيد علي ذلك.

## ٢/٧/٣/١ معامل رأس المال / الدخل

يبين معامل رأس المال/ الدخل العلاقة بين ما يستثمر وما ينتج عنه من دخل، اي ما يجب ان يستثمر من رأس المال لتحقيق زيادة معينة في الدخل، فاذا كان معامل رأس المال/ الدخل يساوي ٣:١ فان هذا يعني ان توليد دخل قدرة جنية واحد ، لا بد من انفاق ثلاثة جنيهات علي الاستثمار لتوليد هذا الدخل. ويميل الخبراء الي الاعتقاد بأن معامل رأس المال/ الدخل مرتفع في الدول المتخلفة، وعلي الاخص في المراحل الاولي من التنمية لاسباب متعددة، منها:

١- النقص في الخبرة الفنية

٢- استنزاف قدر كبير من موارد رأس المال نظرا لاستخدام الوسائل البدائية في الانتاج.

٣- قصور رأس المال الاجتماعي الذي يتمثل في النقل والطاقة والاسكان الخ، ويتخذ صورة رأس المال الكثيف.

٤- عدم امكانية استغلال بعض اوجه الانفاق الاقتصادي استغلالا سريعا بسبب الركود الاقتصادي.

" وقد اختلف الخبراء في تقدير معامل رأس المال في الدول المتخلفة، اذ نجد ان خبراء الامم المتحدة

يقدرونه فيما بين ١:٢ و ١:٥ ، وكينيث كوريها يقدره بنسبة ١:٥ ، ويقدره واسنجر بمعدل يتراوح بين ١:٤ في القطاع الزراعي و ١:٦ في القطاع غير الزراعي، اما رونشتين رودان فيقدره بمعدل يتراوح بين ١:٣ و

١:٤. " (١)

### ٣/٧/٣/١ نموذج النمو الاقتصادي ( هارود- دومار) (١)

إذا كان  $n$  = معدل النمو

$d$  = الادخار في فترة الخطة

$l$  = الدخل القومي في فترة الخطة

$r$  = معامل رأس المال/ الدخل

فان  $n = d/l * r$

اي ان معدل النمو "ن" يساوي معدل الادخار "د/ل" مضروباً في مقلوب معامل رأس المال/ الدخل "ر/١".

وعلي فرض ان المخططين يرغبونه في تحقيق معدل سنوي للنمو يصل الي ٣% وكان معامل رأس المال/ الدخل محدداً بمعرفتهم علي اساس النسبة ١:٥ فان معدل الاستثمار (نسبة الادخار الي الدخل) طبقاً لنموذج هارود- دومار يتحدد علي النحو التالي:

$$١٠ / ٣ = د / ل * ٥ / ١$$

$$١٠٠ / ١٥ = د / ل$$

وهذا يعني انة يتعين علي الاقتصاد القومي ان يستثمر ١٥% من الدخل المحقق، اذا كان يرغب في تحقيق معدل النمو السنوي المطلوب والبالغ ٣% - يتم تعديل نمذج هارود - دومار ليأخذ معدل نمو السكان في الاعتبار، ليتمكن استخلاص " المعدل الصافي للنمو الاقتصادي" ولتصبح المعادلة كالآتي:

$$n = (d/l * r) - s \text{ (معدل نمو السكان)}$$

وعلي الرغم من الاهمية النظرية لمعامل رأس المال/ الدخل في تحديد معدل النمو الاقتصادي او معدل الاستثمار الا ان اهمية العملية- في بعض الاحيان - تتضائل لاعتبارات سياسية او اجتماعية او تنظيمية او فنية، او لظروف غير متوقعة، يصبح عندها المعامل مجرد تعبير رقمي عما كان يرجي او يتوقع حدوثه، ويبقى دورة محدوداً في وضع الاسس العامة للخطة في صورة اجمالية.

### ٨/٣/١ حجم الاستثمار / معدل النمو / معدل نمو السكان (٢)

لاشك ان حجم الاستثمار ذو علاقة هامة بكل من معدل النمو ومعدل نمو السكان كما يلي:

- يجب ان يراعي دائماً ان يكون حجم الاستثمار الكلي اعلي من " الحد الادني للاستثمار" او علي الاقل مساوياً له لضمان الارتفاع بالمستوي المعيشي للمواطنين في الحالة الاول ، او الابقاء علي هذا المستوي في وضعة الحالي في الحالة الثانية .
  - يعرف الحد الادني للاستثمار بأنة" ذلك الحد الذي يحتفظ بالمستوي المعيشي للمواطنين علي ماهو علية في وضعة الحالي، وذلك عند تعادل معدل النمو للدخل القومي مع معدل النمو السكاني".
- اذا بلغ كل من معدل نمو الدخل ومعدل النمو السكاني ٤% مثلاً فان المستوي المعيشي للمواطنين يبقي علي ماهو علية - يصل الاستثمار الي الحد الادني - اما اذا كان معدل نمو الدخل ٥% بينما معدل

١ - حسين عمر - الاستثمار والعولمة - دار الكتاب الحديث - الطبعة الاولى- القاهرة ٢٠٠٠

٢ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشير في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربي - القاهرة ١٩٩٨

النمو السكاني ٣% فان هذا يعني الارتفاع بالمستوي المعيشي للمواطنين ، والعكس اذا بلغ معدل نمو الدخل ٣% بينما معدل النمو السكاني ٤% فان الاستثمار يهبط الي مادون الحد الادني ،  
 - اذا كان معدل النمو المستهدف ٥% في مقابل معدل لنمو السكان ٢% سنويا وان معدل الادخار والاستثمار لا يبد ان يصل الي ٢٠% سنويا لتحقيق هذا النمو المستهدف في الدخل القومي ( بافتراض ان معامل رأس المال = ٤ ) غير ان معدل الادخار المحلي المتوقع من مختلف المصادر المحلية، خلال فترة الخطة، لا يتجاوز ١٥% سنويا ،فلاسيبيل الي الارتفاع بهذا المعدل الي ٢٠% سنويا الا بالاعتماد علي المدخرات من الخارج في صورة قروض وتسهيلات ائتمانية من مختلف المصادر الخارجية تعويضا للنقص في المصادر الداخلية لتمويل استثمارات الخطة.

#### ٤/١ مكونات الاستثمار القومي (١)

مكونات اي استثمار من وجهة نظر المشروع الفردي هي : الالات والمعدات/ الارض / المباني / التشييدات / التجهيزات ويلاحظ ان الارض تختلف عن المكونات الاخرى للاستثمار في انها هبة الطبيعة، بمعنى انها ليست من صنع الانسان، ولايستطيع ان يزيد او ينقص المساحة الكلية منها، وكل مايمكن ان يحدثه من اثر في هذا البند من بنود الاستثمار هو ان يزيد او ينقص مساحة الارض المخصصة لاستخدام معين كزيادة ارض البناء مثلا علي حساب النقص في الارض الزراعية، اي ان قيام اي مشروع بشراء قطعة من الارض لبناء مصنع يعتبر استثمارة من وجهة نظر المشروع فحسب، ولكنة ليس كذلك من وجهة نظر المجتمع، لان قطعة الارض هذه تمثل اضافة الي الاصول الثابتة للمشروع، اما بالنسبة للمجتمع في مجموعة فلا يعتبر انفاق المشروع علي شراء الارض احد مكونات الاستثمار القومي، وانما عملية انتقال ملكية الارض من طرف بائع الي المشروع كطرف مشتري، ولهذا يميز الاقتصاديون بين رقم الاستثمارات العينية شاملا ثمن الارض وبين رقم الاستثمارات العينية باستبعاد ثمن الارض.

ولايعني استبعاد الارض من مكونات الاستثمار القومي استبعاد العمليات التي تجري علي الارض لجعلها صالحة للاستعمال ( مثل شق الترع ، مد الطرق ، المرافق ) .

اما الاصول الثابتة الاخرى – وهي المباني والتشييدات والالات والمعدات والتجهيزات ووسائل النقل – فمن الممكن ان يتحكم في الكميات المتوافرة منها في المجتمع.

ويمكن التمييز بين ثلاثة انواع من الاستثمار:

- ١- الاستثمار العيني: وهو عملية استخدام السلع والخدمات في تكوين الطاقات الانتاجية الجديدة او المحافظة علي الطاقات الانتاجية الموجودة اصلا في المجتمع.
- ٢- الاستثمار النقدي: هو الذي يمثل المقابل النقدي للاستثمار العيني، اي لكل من الاصول الثابتة والتغير في المخزون.

٣- الانفاق الاستثماري ( او المصروفات الاستثمارية): هو عبارة عما ينفق علي الحصول علي الاستثمارات العينية بمكوناتها المختلفة.

#### ١/٤/١ الاصول المادية/ الائتمان المصرفي (١)

تناولت العديد من الاطروحات بالتحليل مصادر التقلبات الاقتصادية وتتمثل في / الافراط في الانفاق الاستثماري / التغير في حجم الارصدة النقدية / قصور الانفاق الاستهلاكي

وفيما يخص الافراط في الانفاق الاستثماري فإن الفكر الكلاسيكي يشير الي ان التوسع في حجم الائتمان المصرفي الممنوح يعد نقطة الانطلاق للافراط في حجم الانفاق الاستثماري ومن ثم التقلبات الاقتصادية ويعرض الشكل رقم (٤) العلاقة الديناميكية بين المتغيرات الاقتصادية الرئيسية لاهم تلك الاطروحات .

" وكان الاقتصادي الاوكراني " ميخائيل توجان – بارانوفسكي " Mikhail I. Tugan- Baranovsky, " 1894" قد اشار الي ان نقطة البدء تتمثل في حدوث تدفقات كبيرة ومفاجئة في حجم الانفاق الاستثماري، يقوم القطاع المصرفي بتمويلها من خلال الائتمان الممنوح، ثم اوضح الاقتصادي الالمانى " ارثر سبينوف Arther Spiethoff" ان الزيادات المفاجئة في حجم الائتمان المصرفي تكون نتيجة لتحرك منشآت الاعمال بصورة جماعية لزيادة انفاقها الاستثماري، بسبب وجود حافز "خارجي" من شأنه زيادة معدلات الربحية يتمثل في الابتكارات التكنولوجية الحديثة او فتح اسواق جديدة ، ثم يظهر الاتجاه الانكماشى عندما يزيد العرض الكلي للمنشآت عن الطلب الكلي في السوق ، وفي المقابل يشير الاستاذ " كارل جوستاف كاسيل " Karl Gustav Cassel, 1948" الي ان الاتجاه الانكماشى يظهر نتيجة لزيادة الطلب علي الانفاق الاستثماري عن قيمة المدخرات التي تمثلها الودائع لدي القطاع المصرفي ، الامر الذي يؤدي بالسلطات النقدية الي رفع اسعار الفائدة ، ليصبح الادخار اكثر ربحية. " (٢)

وفي حالة استخدام الاصول العينية كضامن للائتمان الممنوح فقد قام " الاستاذان " نوبوهيرو كيوناكي و" جون مور " Nobuhiro Kiyotaki, Moore John, 1995" ببناء نموذج ديناميكي لاقتصاد دولة تلعب فيه الاصول العينية دورا مزدوجا ، لكونها احد عوامل الانتاج، من جهة ، وضامن مقابل الائتمان الممنوح من جهة اخرى. شكل رقم (٦) الامر الذي يؤثر سلبا علي اداءها خلال الفترة الزمنية التالية، لتحقق مستويات ربحية اقل ، ومن ثم تنخفض قيمة صافي الثروة، ونتيجة لذلك تقوم المنشآت بخفض حجم انفاقها الاستثماري خلال الفترات الزمنية المستقبلية، وهكذا تتخذ تلك الاثار طابع الاستمرارية، حيث يمكن الوقوف علي دور الية " المضاعف " في تعميق الصدمة التي يواجهها النظام الاقتصادي ، من خلال اعمال " المضاعف الساكن " والذي يؤثر خلال الفترة الزمنية التي شهدت الصدمة العكسية المؤقتة و" المضاعف الديناميكي " الذي يمتد اثرة عبر فترات زمنية مستقبلية. " (٣)

1 - د. رشا مصطفى عوض – تحليل العلاقة بين الاقتصاد "العيني" والاقتصاد "المالي" مع التطبيق علي حالة الاقتصاد المصري- قضايا محاولة لبلورة تطورات جارية- يونيو ٢٠٠٦

2 - د. رشا مصطفى عوض – تحليل العلاقة بين الاقتصاد "العيني" والاقتصاد "المالي" مع التطبيق علي حالة الاقتصاد المصري- قضايا محاولة لبلورة تطورات جارية- يونيو ٢٠٠٦ ص ٨-٩

3 - د. رشا مصطفى عوض – تحليل العلاقة بين الاقتصاد "العيني" والاقتصاد "المالي" مع التطبيق علي حالة الاقتصاد المصري- قضايا محاولة لبلورة تطورات جارية- يونيو ٢٠٠٦ ص ١١-١٢

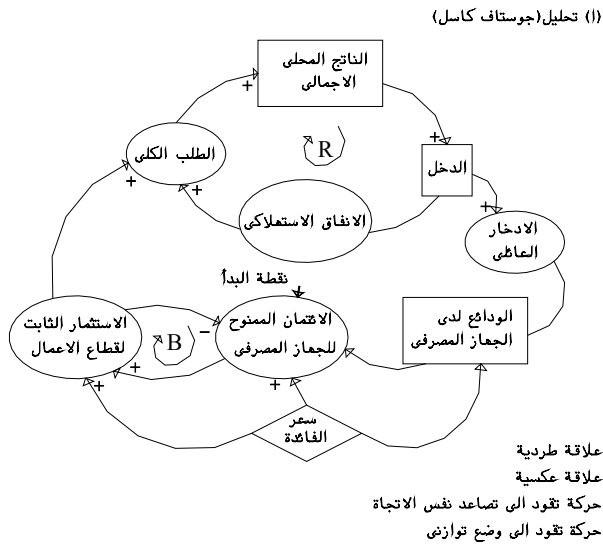
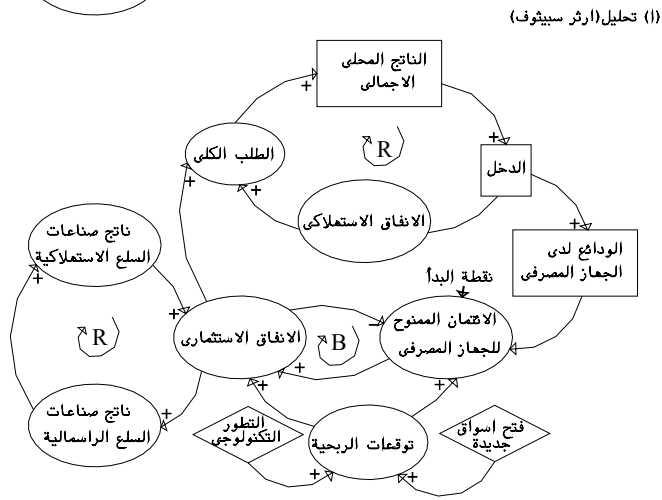
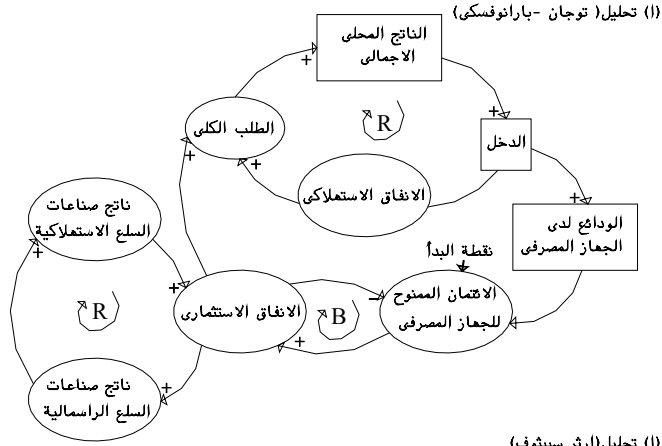
## ٥/١ توزيع الاستثمارات علي القطاعات الاقتصادية.

بعد تحديد الحجم الكلي للاستثمار القومي يتم توزيع الاستثمارات علي القطاعات الاقتصادية المختلفة من خلال وثيقتين :

١ - الخطة القومية الاقتصادية الاجتماعية

٢ - الموازنة العامة للدولة

وذلك وفق حسابات معقدة للعلاقات التشابكية بين القطاعات المختلفة ويعرض البحث في الباب القادم تعريفا بكل منهما



شكل رقم (٦) الافراط في الانفاق الاستثماري كمصدر للتقلبات الاقتصادية - دور التوسع في الائتمان الممنوح

## خلاصة الباب الاول

- يلعب الاستثمار القومي دورا هاما وحيويا في النشاط الاقتصادي القومي باعتبارة ( كجزء من الانفاق ) وسيطا بين الانتاج والدخل

$$\text{الدخل} = \text{الانفاق الاستهلاكي} + \text{الانفاق الاستثماري}$$

- يشكل الادخار المقوم الاول للاستثمار - منحني الميل الحدي للاستهلاك والميل الحدي للادخار- حيث ان  
الانفاق = الاستهلاك + الادخار

$$\text{الميل الحدي للاستهلاك (م ح ك)} = \text{الزيادة في الاستهلاك} / \text{الزيادة في الدخل}$$

$$\text{الميل الحدي للادخار (م ح د)} = \text{الزيادة في الادخار} / \text{الزيادة في الدخل}$$

(م ح ك) + (م ح د) = الواحد الصحيح دائما ( اذ ان كل جنية اضافي يجب ان يقسم بين الاستهلاك الاضافي والادخار الاضافي )

٣- يتأثر الاستثمار بكل من الانفاق والانتاج - الانفاق يمثل دخلا لآخرين يتم ترجمته الي استثمار والانتاج ( سلع استهلاكية ) احد العوامل المحفزة للانفاق وبالتالي الاستثمار سواء في السلع الاستهلاكية او الرأسمالية - في دورات معقدة متتابعة ولانهائية يعبر عنها بمضاعف الاستثمار - مضاعف الاستثمار هو مقلوب الميل الحدي للادخار - ومبدأ المعجل وتفاعلهما معا فيما يعرف بالمضاعف المركب " لتنشأ دورة مفرغة يتفاعل فيها كل من مضاعف الاستثمار ومبدأ المعجل ليحدث معا حركة تراكمية الي اعلي، والعكس صحيح بالنسبة للحركة التراكمية الي اسفل

٤- يعد سعر الفائدة - الي جانب التوقعات / مستوي الارباح / معدل التغير في الدخل - اهم العوامل المؤثرة في تحديد حجم ونوعية الاستثمار " بانخفاض سعر الفائدة يزداد حجم الاستثمار وبارتفاع سعر الفائدة يتناقص حجم الاستثمار".

٥- معدل الاستثمار ( نسبة الادخار الي الدخل ) تعاني الاقتصاديات المتخلفة بقلة نسبة الادخار الي الدخل بسبب الفقر وضالة القدرة الادخارية ويعتقد الخبراء ان نسبة معدل الاستثمار الذي يحقق نموا اقتصاديا سريعا يجب الاتقل عن ١٥%

٦- معامل رأس المال/ الدخل يبين العلاقة بين ما يستثمر وما ينتج عنه من دخل، اي ما يجب ان يستثمر من رأس المال لتحقيق زيادة معينة في الدخل، فاذا كان معامل رأس المال/ الدخل يساوي ١:٣ فان هذا يعني ان توليد دخل قدرة جنية واحد ، لابد من انفاق ثلاثة جنيهات علي الاستثمار لتوليد هذا الدخل.

٧- يتم تحديد حجم الاستثمار طبقا للمعادلة طبقا لنموذج ( هارود- دومار)

$$ن = (د/ل * ١/ر) - س \text{ (معدل نمو السكان)}$$

حيث ان "ن" معدل النمو الاقتصادي

و"د/ل" معدل الادخار

و" ١/ر" مقلوب معامل رأس المال/ الدخل

وهو ما يعني ان معدل النمو يتناسب طرديا مع معدل الادخار وعكسيا مع معامل رأس المال/ الدخل ولا بد ان يكون اعلا من معدل نمو السكان حتي تكون هناك تنمية حقيقية.

٨- هناك فرق واضح بين الاستثمار علي المستوي القومي والاستثمار علي المستوي الفردي هو ان مبادلة السلع بين الأفراد (مقايسة ارض بمال او عقار بمال ) انما يعني استثمارا علي مستوي الأفراد وليس علي المستوي القومي .

٩- يلعب الائتمان المصرفي دورا حيويا في الاقتصاديات الحديثة كوسيلة لاستخدام المدخرات وتمويل الاستثمار باستخدام ضمانات عينية



**الباب الثاني**

**وثائق الاستثمار**

١/١/٢ تعريف التخطيط<sup>(١)</sup>

التخطيط هو الاسلوب العلمي الذي يستهدف تنظيم عملية التنمية الاقتصادية بغية رفع المستوى المعيشي للمواطنين وهو يتضمن حصر الموارد البشرية والمادية والمالية واستخدامها اكفاً استخدام ممكن بطريقة علمية وعملية وانسانية لسد احتياجات المجتمع ومن ثم يتضمن هذا التخطيط رسم خطة اقتصادية واجتماعية شاملة تضع اهدافا معينة مرسومة من قبل لسد هذه الاحتياجات في حدود الموارد المتاحة وتحقيق هذه الاهداف في فترة زمنية معينة بوسائل وتنظيمات معينة وذلك عن طريق تنفيذ اعمال وبرامج ومشروعات معينة

وهو مايعني ان التخطيط وسيلة لتحقيق اهداف معينة باستغلال موارد محددة في فترة زمنية معينة ، ان " التنمية غاية والتخطيط وسيلة علمية عملية لتحقيق هذه الغاية " (٢)  
 ، ان " التخطيط عملية مستمرة لها بداية وليست لها نهاية " (٣)  
 وان " التخطيط لايمثل اتجاها استراتيجيا يرتضي الاوضاع الراهنة ويحاول اصلاحها بل هو اتجاها ديناميكي يهدف الي تغيير الصورة التي يتسم بها المجتمع وتتشكل بها ملامحة " (٤)

## ٢/١/٢ انواع التخطيط

يمكن التعرف علي العديد من انواع التخطيط كما يلي :

التخطيط الجزئي والتخطيط الشامل

التخطيط الوظيفي والتخطيط التركيبي ( التخطيط التوجيهي والتخطيط الامر )

التخطيط طويل المدى وتوسط المدى وقصير المدى

التخطيط العام والتخطيط القطاعي

التخطيط الرأسي والتخطيط الافقي

التخطيط الاقتصادي والتخطيط الاجتماعي

التخطيط الاقليمي والتخطيط القومي

التخطيط المركزي والتخطيط الامركزي

التخطيط من القمة الي القاعدة والتخطيط من القاعدة الي الي القمة

التخطيط التقويمي

التخطيط التأشيرى

وفيما يلي نبذة مختصرة عن انواع التخطيط السابقة

## ١/٢/١/٢ التخطيط الجزئي والتخطيط الشامل

١ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيرى في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربي - القاهرة - ١٩٩٨  
 ٢ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيرى في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربي - القاهرة - ١٩٩٨  
 ص ٥٩  
 ٣ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيرى في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربي - القاهرة - ١٩٩٨  
 ص ١١٥  
 ٤ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيرى في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربي - القاهرة - ١٩٩٨  
 ص ٤٦

يعرف ارثر لويس التخطيط الجزئي بانه " ذلك التخطيط الذي يحقق نموا قطاعيا تدعوا الية الحاجة في القطاعات الاقتصادية التي ينشأ بها اختلال في قوي العض والطلب " اما ليونيل روبنز فانه لايعتبر التخطيط الجزئي تخطيطا بالمعني الصحيح وليست له ادني فاعلية ، اللهم الا اذا كان مجرد تجربة علي نطاق محدود للوصول منها الي التجربة الكبرى في صورة تخطيط شامل وعلي ذلك فانه يقر بانه " حينما يكون التخطيط جزئيا يزداد الموقف سوءا عما كان عليه لو لم يكن هناك تخطيط علي الاطلاق " وعلي النقيض من ذلك فان التخطيط الشامل يتضمن وضع خطة تنسحب الي كل القطاعات الاقتصادية وتغطي كل جوانب الاقتصاد القومي

### ٢/٢/١/٢ التخطيط الوظيفي والتخطيط التركيبي ( التخطيط التوجيهي والتخطيط الأمر )

التخطيط الوظيفي هو قيام الدولة بالتخطيط للقطاع الخاص الذي يتولي الدور القيادي في عملية التنمية وتشجيع هذا القطاع بكل وسائل الترغيب علي تحقيق هذا التخطيط ومن هنا يسمي هذا النوع من التخطيط في بعض الاحيان بالتخطيط التوجيهي اما التخطيط التركيبي فهو يتضمن للاخذ به احداث تغييرات عميقة بعيدة المدى في تركيب الاقتصاد القومي ووضع نظام اقتصادي جديد يقوم فية القطاع العام بالدور الاساسي في تحقيق عملية التنمية علي هدي الاهداف التي يرنو اليها هذا التخطيط وفي ظل هذا التخطيط تنفذ الخطط عن طريق الاوامر والتوجيهات المباشرة ومن هنا فانه ينطوي علي الزام المشروعات العامة بتنفيذ الاهداف المرسومة في الخطة ولهذا يطلق علي هذا النوع من التخطيط في بعض الاحيان التخطيط الأمر

٣/٢/١/٢ تخطيط طويل المدى ومتوسط المدى وقصير المدى . يتضمن التخطيط القومي الشامل ثلاثة انواع من الخطط :

- خطة عامة طويلة المدى
- خطة عامة متوسطة المدى
- خطط سنوية تفصيلية

ان الخطة العامة طويلة المدى تواجه الاهداف البعيدة دون التعمق في تفصيلاتها او تحديد وسائل تحقيقها غير ان هذه الخطة تنفذ بعد ذلك علي مراحل وتحدد لكل مرحلة فترة زمنية معينة وتوضع لكل مرحلة خطة متوسطة المدى تذهب في تقرير اهدافها الي قدر معين من التفصيلات مع تحقيق وسائل تحقيق هذه الاهداف في صورة برامج ومشروعات يتعين تنفيذها خلال سنوات الخطة وتقسم الخطة متوسطة المدى بدورها الي خطط سنوية توضح كل خطة حجم الموارد المتاحة والاهداف المقررة في ضوء هذه الموارد والامكانيات وماينطلبه ذلك من تحديد المشروعات والبرامج اللازمة لتوجيه النشاط الاقتصادي نحو تحقيق الاهداف المقررة في الزمن المحدد

### ٤/٢/١/٢ تخطيط عام وتخطيط قطاعي

ان التخطيط العام الشامل يضع اهدافا اجمالية للانتاج والدخل والعمالة والاستثمارات وغير ذلك من عناصر الخطة علي مستوي الاقتصاد القومي الا ان هذه الاهداف الاجمالية تتجزأ بدورها الي اهداف فرعية علي المستوي القطاعي بحيث يصبح لقطاع الصناعة او الزراعة او النقل او المواصلات او غيرها خطة قائمة بذاتها تتضمن اهدافا للانتاج والدخل والاستثمارات .... الخ يجب تحقيقها بالنسبة لكل قطاع وان

كانت خطة كل قطاع تدخل بصورة متناسقة ضمن اطار الخطة العامة ويمكن تجميع هذه القطاعات الاقتصادية والاجتماعية في مجموعتين عريضتين الا وهي القطاعات المنتجة للسلع ( القطاعات السلعية ) والقطاعات المنتجة للخدمات ( القطاعات الخدمية ) وتشمل القطاعات السلعية تلك القطاعات المنتجة للسلع المادية ( السلع ذات الكيان المادي ) مثال ذلك قطاع الزراعة ، قطاع التعدين ، قطاع الصناعة التحويلية ، قطاع البناء والتشييد أما القطاعات الخدمية فهي القطاعات المنتجة للسلع الامادية اي الخدمات وهي تنقسم الي مجموعتين فرعيتين

- الخدمات الانتاجية المباشرة وهي التي تدعم النشاط الاقتصادي بصورة مباشرة مثل ذلك الغاز والكهرباء والنقل والمال والتجارة وغيرها من الخدمات المولدة للدخل
- الخدمات الانتاجية غير المباشرة ، غالبا ما يطلق عليها الخدمات الاجتماعية وتشمل الصحة والتعليم والترفيه .... الخ

ومن الامور ذات الاهمية ان التخطيط السليم من اجل التنمية الاقتصادية والاجتماعية يقتضي تحقيق التوازن بينهما ، حقيقة ان تنمية بعض الخدمات الاجتماعية المعينة هي شرط مسبق للنمو الاقتصادي السريع الا انه لامناس من الابقاء علي التوسع في الخدمات الاجتماعية في علاقة معقولة مع نمو الناتج من القطاعات السلعية ( الصناعة ، الزراعة ، البناء ) والناتج من قطاعات الخدمات الاخرى ( النقل ، الطاقة ، المياة ) وهما يشكلان التنتاج من القطاعات الاقتصادية عامة ( سلعية وخدمية ) وليس من شك ان الحاجة ماسة الي تنمية الخدمات الاجتماعية في الدول النامية وع ذلك فان الامر يدعو الي الاخذ في الاعتبار بضرورة الابقاء علي التوازن الملائم بين القطاعات الاقتصادية ( سلعية وخدمية ) وبين قطاعات الخدمات الاجتماعية وذلك دون التضحية بتكوين رأس المال في القطاعات الاقتصادية ، اذا ما يريد الحفاظ علي الاستمرارية في نمو الناتج القومي والدخل القومي بالمعدلات السريعة المستهدفة

**٥/٢/١/٢ تخطيط رأسي وتخطيط افقي** يمكن التميز بين التخطيط ارأسي الذي يمتد الي القطاعات الاقتصادية المختلفة – سوا كانت قطاعات سلعية مثل قطاع ( الزراعة ام الصناعة ام الكهرباء ام التشييد والبناء ) او قطاعات خدمية مثل قطاع ( النقل والمواصلات والتخزين وقطاع الاسكان وقطاع المرافق وقطاع المال والتجارة .... الخ وبين التخطيط الافقي الذي يخدم التخطيط العام مثل تخطيط القوي العاملة وتخطيط الاسعار والاجور وتخطيط الاستهلاك وتخطيط الاستثمار وتخطيط التجارة الخارجية

#### **٦/٢/١/٢ التخطيط الرنسي والتخطيط التكميلي**

يرري البعض انه اذا كانت الدولة ذات موارد مالية غير كافية فانها يمكن ان تضع الخطة في جزئين – احدهما الجزء الرئيسي من الخطة والآخر الجزء التكميلي منها اما الجزء الرئيسي فيجب ان تتولي اجهزة الدولة تنفيذة مهما كانت الاحوال ويجب ضمان الموارد اللازمة لتنفيذة مقدما واما الجزء التكميلي فانه ينفذ اذا كانت الموارد اللازمة متوافرة فاذا لم تكن كذلك فانه يمكن عدم تنفيذ الجزء التكميلي دون ان يؤثر ذلك تأثيرا سيئا علي التركيب الاساسي للجزء الرئيسي

#### **٧/٢/١/٢ التخطيط الاقتصادي والتخطيط الاجتماعي**

التخطيط الاقتصادي عادة مايكون مستهدفا تحقيق اهداف اقتصادية تتمثل في زيادات معينة في عناصر الخطة وتنصرف الي زيادة الانتاج السلعي في قطاعات الزراعة والصناعة والكهرباء والتشييد والبناء او

زيادة انتاج الخدمات وثيقة الصلة بالانتاج السلعي ( كخدمات النقل والمواصلات والتخزين وخدمات قطاع المال والتجارة ) دون غيرها من الخدمات ذات الصفة الاجتماعية  
اما التخطيط الاجتماعي فهو يستهدف تحقيق اهداف اجتماعية تمثل في زيادات معينة في عناصر الخطة الاجتماعية التي تغطي بعض قطاعات الخدمات التي تكون لها في العادة الصفة الجماعية في الاستهلاك والتي تقدمها الدولة عادة بلامقابل او بمقابل رمزي كخدمات التعليم والصحة والخدمات البيئية والاجتماعية والثقافية والترفيهية والسياحية والتنظيمية  
ويلاحظ ان التخطيط قد يكون اقتصاديا واجتماعيا في وقت واحد بمعنى ان الخطة القومية الشاملة تستهدف في هذه الحالة تحقيق اهداف اقتصادية واجتماعية معا وقد لا تدل تسمية الخطة وحدها علي طبيعة الاهداف اذ قد يطلق علي الخطة اسم ( خطة التنمية الاقتصادية ) وع ذلك فقد تتضمن اهدافا اقتصادية واجتماعية معا

#### ٨/٢/١/٢ التخطيط الاقليمي والتخطيط القومي

يتميز التخطيط الشامل بانه يخدم الاقتصاد القومي برمته بمعنى انه ينسحب الي كل القطاعات الاقتصادية ( السلعية والخدمية ) وكل اقاليم الدولة وبعبارة اخري انه يضم كل الانشطة الانمائية الاقتصادية والاجتماعية كما يضم كلا من القطاع العام والقطاع الخاص متناولا المشكلات التنظيمية والادارية والسياسية المؤثرة في عملية التنمية من منظور شمولي  
اما التخطيط الاقليمي فانه يتميز بانه يخدم اقليما معينا من اقاليم الدولة والاقليم قد يكون قسما فرعيا او سياسيا او اداريا من اقاليم الدولة وقد يكون الاقليم منطقة جغرافية متميزة عن المناطق الاخرى ويمكن لاقاليم الدولة ان تكون مناطق اقتصادية او وظيفية تمتد عرضا عبر الحدود الادارية

#### ٩/٢/١/٢ التخطيط المركزي والتخطيط المركزي

يفرق خبراء التخطيط بين التخطيط المركزي والتخطيط المركزي علي اساس ماتتمتع به السلطة العامة من صلاحيات في اعداد الخطة الاقتصادية القومية ويقصد بالتخطيط المركزي ان تتولي السلطة العامة ممثلة في جهاز التخطيط اصدار القرارات الاساسية وحدها اما في صدد التخطيط المركزي فان جهاز التخطيط يقوم باتخاذ بعض القرارات تاركا للمشروعات القائمة اتخاذ البعض الاخرى من امثلة القرارات التي تكون من اختصاص جهاز التخطيط

– تحديد الحجم الكلي للاستثمار

– تحديد مستوي الاسعار التي تتم علي اساسها المعاملات بين المشروعات

– تحديد سعر الفائدة

بينما لا يتبقي للمشروعات الا ان تتخذ بعض القرارات في جوانب ثلاثة اخري هي

– تحديد حجم ونوع الانتاج الجاري

– القيام بالاستثمارات الجديدة او بالتوسع في الطاقة الانتاجية للمنشآت القائمة بعد تحديد حجم

الاستثمارات او التوسعات الجديدة

– تحديد بيع السلع الاستهلاكية للمستهلكين النهائيين

#### ١٠/٢/١/٢ التخطيط المادي والتخطيط المالي

التخطيط المادي يعني التخطيط علي اساس الموارد الحقيقية الازمة لعمليات الانتاج كالموارد والالات والمعدات والقوي العاملة اما التخطيط المالي فهو تنظيم الموارد المالية الضرورية لسد احتياجات التنمية ومن الحقائق المسلم بها ان كلا النوعين من التخطيط المادي والمالي ضروري للتخطيط السليم ولكن الاراء تختلف حول ايهما يسبق الاخر

#### ١١/٢/١/٢ التخطيط من القمة الي القاعدة ومن القاعدة الي القمة

وقد يتم التخطيط مبتدأ من القمة ومنهيا بالقاعدة او مبتدأ من القاعدة ومنهيا بالقمة وقد يتم علي هذين النحويين في وقت واحد . ويرى البعض ان التخطيط من القاعدة اكثر واقعية ويتوافق مع الاحتياجات المحلية غير انة يتعذر معة وضع الاطار الاقتصادي العام في شموله وسعة نطاقه موضع الاعتبار ويرى البعض الاخر ان التخطيط من القمة يتسم بالدقة والامعان في التنسيق وان كان ينأى عن الدقة في تقدير الاحتياجات المحلية اما الغالبية العظمي من المخططين فانهم لايميلون الي تفضيل هذا النوع من التخطيط علي ذلك ولايعتقدون ان ثمة تعارضا بين النوعين مادام في الامكان الجمع بينهما في ذات الوقت لوضع خطة دقيقة واقعية .

١٢/٢/١/٢ **التخطيط التقويمي** (١) يطلق عليه ايضا "التخطيط التصحيحي" وستهدف تصحيح بعض الاتجاهات التي تسيى الي سير الاقتصاد القومي علي الوجه المرغوب ، مثلما تقفلة الرأسماليات الغربية من اجل تصحيح الاختلال الناشئ عن الموجات الانكماشية او التضخمية. وتستهدف الدولة من وراء الاخذ بهذا الاسلوب التقويمي في التخطيط المحافظة علي طريق وسط بين الكساد والتضخم .

وتتخذ الدولة تدابير للقضاء علي الكساد تتمثل في طرق ثلاث

- زيادة الاستهلاك النهائي ( بشقية الخاص والجماعي)
  - زيادة الاستثمار الخاص
  - التوسع في الاستثمار العام
- وفي سبيل القضاء علي التضخم تتجدة الدولة الي
- تخفيض الميل الي الاستهلاك
  - تخفيض الميل الي الاستثمار
  - تخفيض الانفاق الحكومي.

#### ١٣/٢/١/٢ التخطيط التأشيرى

يسمى ايضا " بالتخطيط الانمائى الشامل" واهم مايميز هذا النوع من التخطيط انة **تخطيطا غير مباشر**، **يتم عن طريق الترغيب لا عن طريق التوجيه الامر**. اذ تضع الحكومة خطة للاقتصاد القومي في مجموعة ثم تقدم هذه الخطة الي القطاعات الاقتصادية المختلفة لتنفيذها كل قطاع فيما يخصه غير انها لا تلزم القطاعات بالتنفيذ . الا ان الحكومة قد تستخدم بعض الوسائل المباشرة كمنح المساعدات المالية، وتقديم التسهيلات المختلفة في مجال الصناعات التي توليها اهمية خاصة وقد تلجأ الحكومة اضا الي اتخاذ بعض الاحراءات الرادعة اذا ما تكشف لها بعض الانحرافات عن الخطة

١ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيرى في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربى - القاهرة - ١٩٩٨

## ٣/١/٢ مستلزمات التخطيط الاقتصادي (١)

تتلخص مستلزمات التخطيط الاقتصادي في توافر البيانات الاحصائية وتغلغل الوعي التخطيطي بين الجماهير.

### ١/٣/١/٢ توافر البيانات الاحصائية

يتطلب التخطيط السليم التعرف علي الاوضاع الاقتصادية القائمة بصورة تتسم بالشمول والدقة، بمعنى انه لا بد من توافر كل البيانات الاحصائية التي تصور الوضع الراهن ، كما يجب ان تكون هذه البيانات دقيقة الي ابعد الحدود ، اذ ان التخطيط للمستقبل لا يبدأ من فراغ واي خطأ يسير فيما يتاح لدي اجهزة التخطيط من بيانات او احصاءات قد يترتب نتائج خطيرة بعيدة الاثر في الاقتصاد المخطط ،

ولذلك فان الدول النامية اذا كانت راغبة في الاخذ بمبدأ التخطيط فلا مفر من دعم الاجهزة الاحصائية والارتفاع بمستوي كفاءتها الي الحد الذي يتلائم مع مقتضيات التخطيط السليم.

### ٢/٣/١/٢ تغلغل الوعي التخطيطي

يصف ارثر لوبيس مدي اهمية ذلك بقوله " " ان حماسة الشعب هي في ذات الوقت بمثابة زيت التشحيم للتخطيط ووقود التنمية الاقتصادية، فهي قوة ديناميكية تجعل كل الامور ممكنة للتنفيذ " (٢)

ويتمثل ذلك في :

- اهتمام جميع جهات التنفيذ بحصر وتسجيل البيانات التي تصور النشاط الذي تقوم به علي ان تتسم هذه البيانات بالشمول والدقة وصولها في الاوقات التي يمكن معها الافادة منها.
- ضرورة انسياب البيانات بين المستويات المختلفة ، من المستوي الادني حتي اعلي مستوي حيث مركزية التخطيط
- ضرورة الاخذ بمبدأ مركزية التخطيط ولا مركزية التنفيذ

### ٤/١/٢ مبادئ تخطيط الاستثمار في نظام الاقتصاد الحر (٣)

في ظل الاقتصاد الحر تطبق ثلاث سياسات رئيسية في مجال التخطيط :

- السياسات الاستثمارية
  - السياسة الضريبية
  - سياسة توفير المرونة في الجهاز الانتاجي
- اذا كان الهدف الرئيسي للتخطيط التأشيري هو تحقيق معدل من الاستثمار اعلي بكثير من معدلة في الاقتصاد غير المخطط فان الامر يتطلب بعض الوسائل غير المباشرة لتقييد الاستهلاك بغية زيادة حجم الادخار، بل قد يكون في وسع الدولة ان تحقق قدرا من الادخار الراهن من خلال تكوين فائض في الموازنة العامة، ومع ذلك فقد لا تكفي المدخرات المحلية ، سواء كانت مدخرات القطاع العائلي ام مدخرات قطاع الاعمال الخاص ام المدخرات الحكومية، وسواء كانت تتخذ صورتها الاختيارية ام الاجبارية، لسد احتياجات الطلب الاستثماري، وهنا قد تدعو الحاجة الي سد النقص في المدخرات المحلية بالحصول علي القروض والتسهيلات الائتمانية من الخارج .

١ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيري في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربي - القاهرة - ١٩٩٨ ص ٢٧٠

٢ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيري في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربي - القاهرة - ١٩٩٨ ص ٢٧٠

٣ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيري في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربي - القاهرة - ١٩٩٨

- ويضع ارثر لويس ثلاثة مبادئ لتخطيط الاستثمار في الاقتصاد الحر
- يجب تمويل الاستثمار بقدر الامكان من الادخار والانشأ التضخم.
  - يجب الايتجاوز الاستثمار الموارد المادية المتاحة.
  - يجب الاتبعثر الاموال المحدودة المتاحة للاستثمار في انتاج السلع الكمالية.

#### ٥/١/٢ معوقات نجاح عمليات التخطيط

- ١- لابد من توافر جهاز احصائي قوي قادر علي خدمة التحليل التخطيطي للمشروعات .
- ٢-لابد ان يكون التخطيط سابقا علي عملية التمويل بمعنى ان تكون اهداف الخطة اساسا لاعداد مشروع الموازنة والموازنات الملحقة وتعد هة علي ضوء التقديرات الواردة في مشروع الخطة السنوية .
- ٣ - لابد ان يكون التوزيع الجغرافي لمشروعات الخطة توزيعا عادلا فليس من العدالة في شئ ان تتركز المشروعات في العواصم وحدها لان عدالة التوزيع الجغرافي للمشروعات هي ضمان لحسن استغلال الموارد وضمان لاسداء الخدمات الاساسية الي جميع اقاليم الدولة علي قدم المساواة
- ٤- لابد ان يجري تخطيط الطاقات البشرية جنبا الي جنب مع تخطيط الطاقات المادية حتي لا يكون قصور بعض فئات العاملين والفنيين عن سد احتياجات مشروعات الخطة بمثابة اختناقات تعوق الخطة عن تحقيق اهدافها المرسومة
- ٥- لابد ان يكون اعداد الخطة وتنفيذها علي اساس من المشاركة الايجابية بين جهاز التخطيط المركزي وبين اجهزة التنفي المختلفة بالدولة علي مختلف المستويات
- ٦- لابد ان يقاس نجاح كل وحدة انتاجية بمدى تنفيذ نصيبها من الخطة
- ٧- لابد من نشر الوعي التخطيطي بكل وسائل الاعلام حتي يعرف كل مواطن اهمية التخطيط في المجتمع ومبرراته ويعرف الاطار الفلسفي العام للخطة الشاملة ويعرف اهداف الخطة واتجاهاتها



٢/٢ الخطة تعد الوثائق الهامة التي يستند اليها البحث في التعرف على كل من الاستثمار القومي والعقاري وفي هذا الجزء يعرض البحث لكيفية اعداد الخطة على المستوى النظري وكذلك اسلوب اعدادها في

مصر

١/٢/٢ تعريف الخطة

الخطة في معناها الواسع " مجموعة من القرارات التي تتخذ بغرض تحقيق اهداف معينة خلال فترة زمنية معينة "

(١) الخطة العامة للدولة (٢)

" تتم عمليات التخطيط في مراحل ثلاث متعاقبة

١- مرحلة اعداد الخطة

٢- مرحلة تنفيذ اهداف الخطة

٣- مرحلة متابعة التنفيذ "

٢/٢/٢ مرحلة اعداد الخطة العامة للدولة

لا بد لاية خطة شاملة من اطار فلسفي يترجم مضمونها العام ، ويراعي اتجاهاتها ، والاسس الفكرية التي يسترشد بها المخططون في وضع الخطة ، وداخل هذا الاطار الفلسفي يتم اعداد الخطة الشاملة للدولة على مراحل معينة ، كل مرحلة منها تعتبر خطوة من خطوات الاعداد لها توقيتها الزمني ، وتمهد للخطوة التالية لها

١/٢/٢/٢ اقتراح الاهداف العامة النهائية للخطة

لا بد ان تحدد الهيئات الشعبية والسياسية في الدولة الاهداف الاساسية التي يجب ان يسعى التخطيط

لتحقيقها

٢/٢/٢/٢ تحديد نموذج التخطيط القومي الشامل

لا بد ان تختار الدولة النموذج الاقتصادي للتخطيط القومي الشامل وقد اسفرت المناقشات العلمية في هذا

المجال عن امكان تصميم نموذجين للتخطيط النموذج السيادةي والنموذج التنافسي .

- النموذج السيادةي

وتستند الدولة فية الي سلطتها السيادةي في تحريك الاقتصاد القومي نحو الوضع المستهدف ويقتضي ذلك

مركزية القرارات التي تنظم توزيع الموارد وتبين استخدامتها المختلفة

وان كان دعاء هذا النموذج وفي مقدمتهم لوريس دوب وبول سوبيزي - لاينادون بالمركزية الكاملة

للقرارات الاقتصادية التي يجب ادماجها في الخطة ولكنهم يكتفون بمركزية القرارات الرئيسية

- النموذج التنافسي

١ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشير في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربي - القاهرة - ١٩٩٨ - ص ٢١

٢ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشير في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربي - القاهرة - ١٩٩٨ - ص ١٠٣

اما النموذج التنافسي الذي ينادي به اوسكار لانج فهو ادارة النظام الاقتصادي طبقا لخطة قومية شاملة مع الاحتفاظ للوحدات الانتاجية التي تنتمي الي القطاع العام بسلطة اتخاذ القرارات الانتاجية والقرارات الاستثمارية

### ٣/٢/٢ جمع البيانات والمعلومات الازمة لوضع اطار الخطة

لابد ان تتوافر البيانات والمعلومات لدي جهاز التخطيط لكي يمكن وضع اطار الخطة ويتعلق بعضها بالعلاقة بين عناصر الخطة كالانتاج والدخل والاستهلاك والاستثمار والادخار ويتعلق بعضها الاخر بالعلاقات بين القطاعات الاقتصادية المختلفة كقطاع الصناعة وقطاع الزراعة وقطاع الكهرباء وقطاعات الخدمات كما ان بعضها يتعلق بالتكوين القائم للنتائج القومي والتوزيع الحالي للدخل واثار خدمات الاستهلاك الجماعي في اعادة توزيع الدخل

### ٤/٢/٢ وضع الاطار العام الذي يشمل اهداف عناصر الخطة القومية

يترجم المخطط في هذه المرحلة الاهداف العامة الي اهداف اجمالية لعناصر الخطة دون التعمق الي المستوي القطاعي اي يضع الاهداف التفصيلية للانتاج والدخل والاستثمار والعمالة وللأجور علي مستوي الاقتصاد القومي فحسب

وإذا كان الهدف هو زيادة مستهدفة في قيمة العنصر خلال فترة زمنية معينة هي عادة فترة التخطيط المقبلة فانه يتخذ شكل نسبة مئوية للزيادة في قيمة العنصر عما كانت عليه قبل فترة التخطيط وهذه النسب المئوية تعتبر عادة معدلات للنمو وميزة هذه المعدلات هي انه يسهل علي اساسها مقارنة معدل نمو العنصر علي مدار فترات تخطيطية متتابعة ومقارنة معدل نمو عنصر ما بمعدلات نمو العناصر الاخرى ومقارنة معدلات النمو في دولة معينة بمعدلات النمو في دولة اخرى

### ٥/٢/٢ تحديد الاتجاهات العامة للخطة التي تشمل الاهداف القطاعية

لايقف المخططون عند حد وضع هدف احصائي لكل عنصر من عناصر الخطة علي مستوي الاقتصاد القومي بل انهم يعيدون توزيع هذا الهدف الاجمالي علي المستوي القطاعي بحيث يعرف كل قطاع نصيبه من الهدف الاجمالي وهذا ينقلنا الي مرحلة جديدة من مراحل اعداد الخطة تتضمن تحديد الاهداف القطاعية اكل من القطاعات الاقتصادية المختلفة ويتم هذا التحديد في ضوء التقديرات السابقة للاطار العام للخطة " وبادماج الخطط القطاعية في الاطار العام للخطة مع التنسيق بينهما تظهر الاتجاهات العامة للخطة في شكل تقديرات رقمية لاهداف الانتاج والدخل والاستثمارات والعمالة والأجور علي مستوي الاقتصاد القومي ثم علي المستوي القطاعي

وهذه هي المرحلة التي تتبلور نتائجها في صورة مقترح مبدئي للاتجاهات العامة للخطة وهذه الصورة المبدئية للخطة يجب ان تنم عن تطور الاقتصاد القومي تطورا لا يضمن التناسق او الترابط بين القطاعات الاقتصادية المختلفة فحسب ، بل يضمن ايضا التنسيق بين المتغيرات الاقتصادية المختلفة من استهلاك واستخدام سلع وسيطة واستثمار وتصدير واستيراد..... الخ كذلك فان الصورة المبدئية للخطة تقتصر علي تجميع القطاعات علي مستويات كلية دون تفصيل كامل لكل قطاع

### ٦/٢/٢ اختيار المشروعات كوسائل لتحقيق اهداف الخطة

- دراسة الوزارات وجهات التنفيذ لامكانيات تحقيق الاتجاهات العامة للمقترح المبدئي للخطة

تتولي الوزارات وجهات التنفيذ دراسة امكانية تحقق الاتجاهات العامة علي ضوء ماهو متوافر من امكانيات بشرية ومادية فعلية وعلي ضوء الطاقات الانتاجية الموجودة لديها وعلي ضوء مايمكن تكوينه من طاقات جديدة مع تقدير مايلزم لتحقيق كل ذلك في المستقبل من حيث الاستثمارات والعمالة بانواعها والتمويل وتحديد ارقام الانتاج والدخل الذي سوف تترتب علي ذلك ويتم في هذه المرحلة الاختيار الاقتصادي للمشروعات داخل كل قطاع وهذه هي التي تمكن من تحقيق الاهداف المقررة لكل قطاع بادني تكلفة " ١ " وتتسم هذه المرحلة بان البيانات اكثر تفصيلا وبانة من الممكن اعادة النظر في الاهداف القطاعية التي تقرر مبدئيا في المرحلة السابقة ومن الممكن ايضا علي اساس هذه البيانات المتاحة عن المشروعات وعن الاهداف القطاعية- بعد تعديل ماقد يقطن الامر تعديلها منها - اعادة النظر في الاهداف العامة للخطة . وهكذا يتحقق التنسيق بين المستويات المختلفة لعملية التخطيط ( الاهداف العامة والاهداف القطاعية دون تفصيل والاهداف التفصيلية للقطاعات في ضوء المشروعات المقترحة )

#### ٧/٢/٢ دراسة جهاز التخطيط لمقترحات الوزارات وجهات التنفيذ

ترسل مقترحات الوزارات وجهات التنفيذ المختلفة الي جهاز التخطيط الذي يكون عليه عندئذ ان يدرس خطة كل قطاع لتقدير جوانبها الاقتصادية حتي لا يتم اقرار مشروع قد لا يكون مقبولا بتطبيق المعايير الاقتصادية السليمة ولتقيق التناسق بين خطط القطاعات المختلفة ولتحقيق التناسق والتكامل مع الاتجاهات العامة المتعلقة بالاستهلاك والتصدير والاستيراد والعمالة

#### ٨/٢/٢ المقترح النهائي للخطة العامة

عند وضع الصورة الترابطية النهائية ، بعد دراسة مشروعات كل قطاع ، وتحديد اولوياتها في ضوء الموارد المتاحة يقوم جهاز التخطيط بوضع مقترح نهائي للخطة الخمسية بسنواتها البيئية لكي يرسل الي السلطات العليا لمناقشة واقتراح مايمكن ان يدخل عليه من تعديلات مع مراعاة

١- الموازنة بين موارد المجتمع واستخداماتها المتوقعة للتأكد من تماسك الخطة وترابطها ومراعاة التناسب بين اهدافها

٢- دراسة احتياجات الخطة من القوي العاملة ومدى توافر التخصصات اللازمة بالعدد والنوع المطلوب وفي الوقت المناسب

#### ٩/٢/٢ عرض المقترح النهائي للخطة علي السلطة العليا

عند هذه المرحلة يعرض المقترح النهائي للخطة علي السلطات العليا ثم يعرض بعد ذلك علي المجالس الشعبية لاقراءة في شكله النهائي

#### ٣/٢/٢ مقومات نجاح تنفيذ الخطة

- ١- لا بد ان تكون الاهداف واضحة علي كافة المستويات
- ٢- قدرة اجهزة التنفيذ بالدولة علي تنفيذ اهداف الخطة وهو مايعني اهداف واضحة في حدود امكانيات محددة .

#### ٤/٢/٢ متابعة تنفيذ اهداف الخطة العامة للدولة

تمتد مهمة اجهزة التنفيذ – بعد التصديق علي الاطار النهائي – الي تقديم تقارير دورية في كل فترة زمنية الي جهاز التخطيط المركزي متضمنة سير العمل في تنفيذ الخطة ومدى التقدم في تحقيق اهدافها وذلك بالنسبة الي مسئولية كل جهاز عن تحقيق نصيبة من هذه الاهداف وكذلك بالنسبة الي نشاط القطاع الخاص الذي يرتبط باختصاص هذا الجهاز

وهذه التقارير عادة ماتكون ربع سنوية ، وتهدف هذه المتابعة الي :

- ١- تقارير المتابعة سجل تاريخي لتطور الاقتصاد القومى من فترة الى اخرى
- ٢- بيان مدى ما تحققة الدولة فى مختلف نواحى النشاط الاقتصادى والاجتماعى بالنسبة لما تستهدف الدولة تحقيقه فى الخطة الشاملة لفترة زمنية معينة
- ٣- معرفة العقبات والصعوبات التى حالت دون التنفيذ كما كان مستهدفا فى الخطة الشاملة حتى يتسنى التغلب عليها عند مواجهتها أو التنبؤ بها مقدما لكي يسير التنفيذ تبعا لما رسمته الخطة

## ٣/٢ الموازنة العامة

### ١/٣/٢ تعريف

"الموازنة العامة عبارة عن توقع إيرادات ونفقات الدولة في فترة مقبلة وهي عبارة عن سجل كامل للنشاط الحكومي" (١)

### ٢/٣/٢ الموازنات الملحقة (٢)

"هي الموازنات الخاصة ببعض المرافق العامة التي لا تتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة عن الدولة أو يدخل فائض أو عجز هذه الموازنات في الموازنة العامة للدولة ففي حالة وجود عجز تقوم الموازنة العامة بسد هذا العجز عن طريق منح إعانات لهذه المرافق وتعرض الموازنات الملحقة على البرلمان لمناقشتها"

### ٣/٣/٢ الموازنات غير العادية

فتوجد في حالة انفاق الدولة نفقات غير عادية مثل نفقات الحروب والتسليح وإعادة بناء ما دمرتته الحرب وتتطلب هذه النفقات إيرادات غير عادية مثل القروض • ويترتب على إدراج النفقات غير العادية في الموازنة العامة للدولة تضخم حجم النفقات بشكل كبير كما أن إدراج هذه النفقات ضمن الموازنة العامة للدولة تجعل من الصعب تتبع تطور النفقات العامة في سنوات مختلفة وذلك لتضخم حجم النفقات في سنة معينة وهي السنة التي يتم إدراج النفقات غير العادية ضمن بنود الانفاق في الموازنة العامة للدولة ولذلك فأنة من الأفضل في هذه الحالة اعداد موازنة غير عادية

### ٤/٣/٢ الحساب الختامي

الحساب الختامي للموازنة يتضمن النفقات التي انفقت فعلا والإيرادات التي حصلت فعلا

### ٥/٣/٢ الموازنة القومية

الموازنة القومية عبارة عن تقديرات لكافة أوجه النشاط الاقتصادي في الدولة في فترة مقبلة فهي تتضمن حجم الدخل القومي ومكوناته وتوزيعه وبالتالي فهي أشمل من الموازنة العامة أهمية الموازنة

تعد الموازنة " واحدة من أهم الوثائق السياسية والاقتصادية التي توضح مآلذي تنوي الحكومة القيام به ومدى استجابتها لمطالب المواطنين " (٣)

" الميزانية هي المراه التي نري فيها برامج السياسات العامة وترجم الميزانية البرامج في صورة اعتمادات ومخصصات ، المال عصب كل شئ ولاقيمة لاي برنامج من برامج السياسات العامة دون ان تتوافر له الاعتمادات المالية لتحويله الي واقع ، تحويله من مجرد مفردات علي ورق الي منجز علي ارض الواقع " (٤)

" تعد الموازنة العامة احد الوثائق الرسمية الهامة بالنسبة للحكومة في اية دولة ، وتكتسب الموازنة العامة خصوصيتها من كونها احد ادوات الساسة الاقتصادية التي تمكن الدولة من تنفيذ سياستها الاقتصادية والاجتماعية من اجل رفع مستوي معيشة ورفاهة المواطنين . كما انها تعكس الموارد المالية المتاحة للحكومة

١ - د / امينة عز الدين عبدالله - المالية العامة- مؤسسة نيبيل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٢٩٣

٢ - د / امينة عز الدين عبدالله - المالية العامة- مؤسسة نيبيل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠

٣ - " -

٤ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - الموازنة العامة " اتجاهات ورؤي جديدة " - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٤ ص ٨

والتي يمكن استخدامها في تمويل الخدمات التي عادة لا يقبل علي توفيرها القطاع الخاص ( السلع العامة Public Goods ) او تلك التي لا يوفرها القطاع الخاص بشكل مقبول سياسيا ( Merit Goods ) (١).  
" تشكل الموازنة اداة تخدم السياسة الاقتصادية لأي حكومة وهي تعكس الاولويات الاجتماعية والاقتصادية للحكومة اكثر من اي وثيقة اخري كما تترجم السياسات والالتزامات او الاولويات السياسية الي قرارات تبين لصالح من يتم انفاق الاموال وممن ينبغي تحصيل ايراد الحكومة " (٢)

#### ٦/٣/٢ قواعد عامة عند تحضير الموازنة/ خصائص الموازنة

##### - التنبؤ

"من الناحية الاصطلاحية والفنية فان الموازنة العامة وثيقة محاسبية وقانونية ومالية وسياسية تعبر عن فكرة التوقع والاعتماد للنفقات والايادات العامة لفترة مقبلة والتي تعبر في صورة ارقام عن النشاط الاداري والاقتصادي والاجتماعي للدولة ..... وبعبارة اخري فان الموازنة العامة هي سرد مفصل للدخل والانفاق الذي تتوقعه الدولة ان تحصل عليه او تنفق خلال العام التالي وهكذا تعد الموازنة العامة للدولة بمثابة التنبؤ والاذن بالنفقات والايادات عن طريق تحليل السياسات الاقتصادية والمالية للدولة وكذلك عن طريق مقارنة الموازنات السابقة للدولة " (٣)

##### - وحدة الموازنة

" عرض كل نفقات الدولة وجميع ايراداتها المتوقعة خلال العام التالي في وثيقة واحدة " (٤)

##### - سنوية الموازنة

" تعد الموازنة العامة للدولة لفترة مقبلة تكون عادة سنة وترجع قاعدة سنوية الموازنة الي عدة اعتبارات منها أن المناقشة السنوية للموازنة العامة للدولة في البرلمان تمكنا من متابعة النشاط الحكومي ورقابته ونظرا لما يتطلبه اعداد الموازنة ومناقشتها من وقت وجهد كبيرين فأنة يصعب اعداد الموازنة لفترة أقل من سنة كما أنه اذا طالبت فترة الموازنة عن سنة فأنة يصعب تحديد تقديرات دقيقة للايرادات والنفقات العامة لطول الفترة بين اجراء التقدير وبين تنفيذها كما أنه لو قصرت مدة الموازنة عن السنة قد تكون رقابة البرلمان على نشاط الحكومة معرقلا لة وان طالبت عن السنة لضعفت رقابة البرلمان على النشاط الحكومي " (٥)

"وتعني قاعدة سنوية الموازنة التزام الدولة بانفاق المبالغ المخصصة للنفقات العامة في الموازنة وتحصيل الايرادات العامة الواردة في الموازنة في مدة الموازنة وهي سنة، كما ان ( حسابات الدخل القومي تعد عادة لمدة سنة وهناك ارتباط بين هذه الحسابات والموازنة العامة للدولة كما أن الضرائب المباشرة تحصل عادة لمدة سنة " (٦)

١ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - الموازنة العامة " اتجاهات ورؤي جديدة " - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٤ ص ١٣١

٢ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - الموازنة العامة " اتجاهات ورؤي جديدة " - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٤ ص ١٧١

٣ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - الموازنة العامة " اتجاهات ورؤي جديدة " - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٤ ص ٨٧

٤ - / -

٥ - د / امينة عز الدين عبدالله - المالية العامة- مؤسسة نيبيل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٢٩٦-٢٩٥

٦ - د / امينة عز الدين عبدالله - المالية العامة- مؤسسة نيبيل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٢٩٦

## - عمومية الموازنة

"يقصد بعمومية الموازنة تسجيل كل الإيرادات العامة والنفقات العامة فى الموازنة دون اجراء اية مقاصة بينهما ومعنى ذلك أن يتم تسجيل كل نفقة وكل ايراد دون اجراء مقاصة بين نفقات وايرادات احد المرافق وترتبط قاعدة عمومية الموازنة بقاعدتين هما :- قاعدة عدم تخصيص الإيرادات وقاعدة تخصيص الاعتمادات ويقصد بقاعدة عدم تخصيص الإيرادات الا يخصص ايراد معين من الإيرادات العامة للانفاق على وجة معين من وجوة النفقات العامة - اما قاعدة تخصيص الاعتمادات فيقصد بها أن اعتماد البرلمان للنفقات العامة لا يجب أن يكون بشكل اجمالى بل يجب أن يخصص مبلغ محدد لكل وجة من اوجدة الانفاق العام" (١)

## - توازن الموازنة

" يقصد به أن تتساوى النفقات العامة مع الإيرادات العامة العادية وهى الإيرادات من الضرائب والرسوم واملالك الدولة واذا زادت النفقات العامة عن الإيرادات العامة فيكون هناك عجزا فى الموازنة واذا تجاوزت الإيرادات العامة النفقات العامة يكون هناك فائض فى الموازنة..... وقد كان الفكر المالى التقليدى يرى ضرورة تحقيق التوازن فى الموازنة حتى لا تلجأ الدولة الى الاقتراض لسد العجز فى الموازنة . اما فى العصر الحديث ومع زيادة دور الدولة فى النشاط الاقتصادى فلقد أصبحت الموازنة وسيلة لتحقيق الاهداف الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع وبالتالي لم يعد التركيز فى الفكر المالى الحديث على ضرورة توازن الموازنة وعدم استخدام القروض العامة بل أصبح استخدام القروض العامة امرا ممكنا وتلجأ الية العديد من الدول فى الوقت الحاضر" (٢)

١ - د / امينة عز الدين عبدالله - المالية العامة- مؤسسة نبيل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٢٩٨

٢ - د / امينة عز الدين عبدالله - المالية العامة- مؤسسة نبيل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٢٩٨

## ٧/٣/٢ مراحل الموازنة العامة / السلطات المختلفة والموازنة

" تمر عملية صنع الموازنة بمراحل معينة تتبادلها السلطان التنفيذية والتشريعية حيث تقوم السلطة التنفيذية باعداد الموازنة العامة ثم تنقلها الي السلطة التشريعية لكي تقوم بمناقشتها ومراجعتها واعتمادها ثم تقوم السلطة التنفيذية بالتنفيذ وتعود السلطة التشريعية لكي تراجع هذا التنفيذ " (١)

اولا :- مرحلة الاعداد / السلطة التنفيذية (٢)

تعد السلطة التنفيذية بيانا موحدا يشمل جميع الايرادات العامة والنفقات العامة المتوقعة خلال السنة التالية بالتفصيل ويتم ذلك عادتا بالتعاون بين مختلف الوزارات ووزارة الخزانة .

ثانيا :- مرحلة اعتماد الموازنة/السلطة التشريعية

بعد اعداد الموازنة العامة من قبل السلطة التنفيذية تأتي مرحلة اعتماد الموازنة وتعتبر السلطة التشريعية هي السلطة المختصة باعتماد الموازنة وتختلف اجراءات اعتماد الموازنة من دولة لاخرى . وتوجد عادة داخل السلطة التشريعية لجان متخصصة تقوم بدراسة الموازنة قبل عرضها على الاعضاء ومن حق المجالس النيابية اعداد كافة الملاحظات وتقديم المقترحات وطلب اجراء تعديلات فى الموازنة العامة بما يتفق مع الصالح العام وذلك لان السلطة التشريعية تمثل الشعب وتنوب عنه فى مناقشة الموازنة واقتراح مختلف التعديلات التى ترى ادخالها على الموازنة .

ثالثا :- مرحلة تنفيذ الموازنة / السلطة التنفيذية

بعد اعتماد الموازنة تأتي مرحلة تنفيذها وتقوم بتنفيذها السلطة التنفيذية ويقصد بتنفيذ الموازنة وضع بنودها المختلفة موضع التنفيذ وتتنولى وزارة الخزانة عادة تنفيذ الموازنة رابعا :- مرحلة الرقابة على تنفيذ الموازنة/ السلطة التشريعية  
ترجع أهمية الرقابة على تنفيذ الموازنة الى أهمية وضرة تنفيذها بدقة كما اعتمدت من السلطة التشريعية والى انها تعنى التأكيد على حق السلطة التشريعية فى الرقابة على أعمال السلطة التنفيذية

<sup>1</sup> - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - الموازنة العامة " اتجاهات ورؤي جديدة " - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة

القاهرة - ٢٠٠٤ ص ٨٣

<sup>2</sup> - د. امينة عز الدين عبدالله - المالية العامة - مؤسسة نبييل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٢٩٩



## ٨/٣/٢ الموازنة العامة فى مصر

"يضع القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ بشأن الموازنة العامة للدولة ( الجريدة الرسمية العدد ٣١ الصادر فى ١٩٧٣/٨/٢ والمعدل بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٩ ( الجريدة الرسمية العدد ١٣ الصادر فى ١٩٧٩/٣/٢٩ ) واللائحة التنفيذية بالقرار رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٣ ( الجريدة الرسمية العدد ٢٨٣ الصادر فى ١٩٨٣/١٢/٣١ ) الملامح الرئيسية للموازنة العامة فى مصر كما يلى :-

### ١/٨/٣/٢ تعريف الموازنة العامة فى مصر

المادة الاولى من القانون المشار اليه الموازنة العامة للدولة هى البرنامج المالى للخطة عن سنة مالية مقبلة لتحقيق اهداف محددة وذلك فى اطار الخطة العامة للتنمية الاقتصادية وطبقا للسياسة العامة للدولة .

### ٢/٨/٣/٢ سنوية الموازنة فى مصر

( المادة رقم ٢ من القانون ) تصدر الموازنة العامة للدولة عن سنة مالية تبدأ من أول يوليو وتنتهى فى آخر يونية من كل عام

### ٣/٨/٣/٢ عمومية الموازنة وتوازنها

( المادة رقم ٣ من القانون ) تشمل الموازنة العامة للدولة جميع الاستخدامات والموارد لاجرة نشاط الدولة التى يقوم بها كل من الجهاز الادارى للدولة ووحدات الادارة المحلية والهيئات العامة وصناديق التمويل .  
اي ان الموازنة العامة للدولة تشمل استخدامات وموارد كل من :-

- ١- الجهاز الادارى للدولة ويضم الوزارات والمصالح واجهزة الدولة المختصة مثل الجهاز المركزى للتعبة العامة والاحصاء والجهاز المركزى للتنظيم والادارة .
- ٢- وحدات الادارة المحلية تدرج موازنة كل محافظة فى قسم خاص بالموازنة العامة للدولة وتعتبر جزءا منها
- ٣- الهيئات العامة الخدمية وهى الهيئات التى يرتبط نشاطها بتأدية خدمة عامة دون مقابل أو مقابل رسوم رمزية لا يراعى فى تحديدها تكلفة الخدمة وتقوم الدولة بتغطية الفرق بين ايراداتها ونفقاتها ( مثل الهيئة القومية لمياة الشرب والصرف الصحى والهيئة القومية للطرق والكبارى والهيئة القومية لمترو الانفاق )

### ٤- صناديق التمويل ذات الطابع الخدمى

ولا تشمل الموازنات العامة للدولة ما يلى :-

- (١) موازنات الهيئات العامة الاقتصادية ( مثل الهيئة العامة للبترول – الهيئة العامة لقناة السويس – الهيئة العامة للتصنيع ) أو صناديق التمويل ذات الطابع الاقتصادى نظرا لان القانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٩ يقضى باعداد موازنة مستقلة لكل منها . وتقتصر العلاقة بينها وبين الموازنة العامة للدولة على تحققة من فائض يؤول الى الدولة وما يتقرر لهذة الموازنات من قروض ومساهمات .
- (٢) شركات القطاع العام أو تلك التى يطبق عليها القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بشأن قطاع الاعمال العام ويؤول جانب من أرباحها الى الموازنة العامة للدولة كما تحصل الشركات على قروض " (١)

## ٤/٨/٣/٢ قطاعات الموازنة

المادة (رقم ٥) من القانون ترتب الوحدات والاجهزة التى تتضمنها الموازنة العامة للدولة فى مجموعات على اساس القطاعات الاتية :-

- ١) قطاع الزراعة والرعى
- ٢) قطاع الصناعة والبترول والتعدين
- ٣) قطاع الكهرباء والطاقة
- ٤) قطاع النقل والمواصلات
- ٥) قطاع التمويين والتجارة
- ٦) قطاع المال والاقتصاد
- ٧) قطاع الاسكان والتشييد
- ٨) قطاع الخدمات الصحية والاجتماعية والدينية
- ٩) قطاع التعليم والبحوث والشباب
- ١٠) قطاع الثقافة والاعلام
- ١١) قطاع السياحة والطيران
- ١٢) قطاع الدفاع والامن والعدالة
- ١٣) قطاع الخدمات الرئاسية
- ١٤) قطاع التأمينات
- ١٥) قطاع الدواوين العامة لوحدات الادارة المحلية

## ٥/٨/٣/٢ مراحل الموازنة العامة

"تمر الموازنة العامة فى مصر بالمراحل الاتية :-  
مرحلة الاعداد أو مرحلة الاعتماد ومرحلة التنفيذ

### ١- اعداد الموازنة العامة

يصدر وزير المالية كل سنة منشورا يتضمن القواعد التى تتبعها الجهات عند اعداد مشروع موازنتها " (١) " وتشكل فى كل جهة لجنة تختص باعداد مشروعات الموازونات الجارية والرأسمالية مع مراعاة النتائج الفعلية لتنفيذ الموازونات السابقة وعلى أساس المقاييس والانماط الكمية والمالية والدراسات والابحاث الفنية والاقتصادية التى تؤدى الى تحقيق الاهداف المخططة كى يراعى فى اعداد مشروعات الموازونات المشروعات التى تتقرر فى الخطة السنوية وموازنة النقد الاجنبى التى تعدها الوزارات المختصة " (٢) .  
وتتولى كل وزارة اعداد مشروع موازنتها للسنة المالية القادمة وكذلك كل جهاز من اجهزة الدولة ويقدم الى وزارة المالية ( قطاع الموازنة ) فى موعد غايته أول يناير من كل عام " (٣) "

١ - د . امينة عز الدين عبدالله - المالية العامة- مؤسسة نيبيل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٣٢٤

٢ - د . امينة عز الدين عبدالله - المالية العامة- مؤسسة نيبيل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٣٢٥

٣ - د . امينة عز الدين عبدالله - المالية العامة- مؤسسة نيبيل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٣٢٥

"وبالنسبة لمشروعات موازنات المحافظات فتعد الاجهزة المالية المختصة بكل وحدة محلية ( محافظة – مركز –  
حي – قرية ) مشروع موازنتها شاملا الايرادات والمصروفات وفقا للقواعد والاسس الواردة بهذه اللائحة  
والمنشورات التي تصدرها وزارة المالية سنويا لاعداد الموازنة على أن يرفق بالمشروع جميع البيانات  
والمستندات التي يثبت عليها تقديرات الايرادات والمصروفات

ويرسل مشروع كل وحدة محلية الى الجهاز المالى بالمحافظة الذى يتول اعداد مشروع موازنة المحافظة  
شاملا مشروعات موازنات الوحدات المحلية فى نطاقها ويعرض المحافظ المشروع على المجلس الشعبى المحلى  
للمحافظة لمناقشته وقرارة قبل بدء السنة المالية باربعة اشهر على الاقل  
ثم ترسل كل محافظة مشروع موازنتها فور اقرار المجلس المحلى لة الى الوزير المختص بالادارة المحلية لبحثة  
مع المحافظ المختص ثم ارساله مشغوقا بملاحظات الى وزيرى المالية والتخطيط  
(مادة ١٧ من اللائحة التنفيذية)

وتتولى وزارة المالية اعداد مشروع الموازنة العامة للدولة بعد دراسة مشروعات الموازنات المقدمة من الجهات  
المختلفة وبعد استشارة البنك المركزى بهدف التنسيق بين كل من السياسات المالية  
والسياسات النقدية والائتمانية بما يحقق اهداف الخطة السنوية الموزة ويتفق مع السياسة العامة للدولة  
وتلتزم جميع الجهات بتقديم كافة البيانات والمعلومات والاضاحات التى تطلبها وزارة المالية والبنك المركزى  
والاجهزة المختصة حق الاطلاع على الدراسات والابحاث والمعلومات اللازمة لاعداد مشروع الموازنة العامة  
للدولة (مادة ١٥ من القانون المشار اليه)

ثم يعرض وزير المالية مشروع الموازنة العامة على مجلس الوزراء " (١) .  
٢-اعتماد الموازنة العامة

"بعد اعداد الموازنة العامة نعرض على مجلس الشعب لمناقشتها ثم يصدر قانون الموازنة العامة  
٣-تنفيذ الموازنة العامة

يعتبر صدور قانون اعتماد الموازنة العامة للدولة ترخيصا لكل جهة فى حدود اختصاصها الاعتمادات المقررة  
لها فى الاغراض المخصصة من اجلها اعتبارا من اول السنة المالية وتكون هذه الجهات مسئولة عن اتخاذ  
الاجراءات اللازمة لتنفيذ موازنتها وتحقيق الاهداف المحددة لها (مادة ٢٢ من القانون المشار اليه) " (٢) .

١ - د . امينة عز الدين عبدالله – المالية العامة- مؤسسة نبيل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٣٢٥

٢ - د . امينة عز الدين عبدالله – المالية العامة- مؤسسة نبيل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٣٢٦-٣٢٧

٦/٨/٣/٢ هيكل الموازنة العامة فى مصر

"تقسم الموازنة العامة للدولة الى نوعين من الموازنات

- ١- الموازنة الجارية وتشمل الاستخدامات والموارد الجارية
- ٢- الموازنة الرأسمالية وتشمل الاستخدامات والموارد الرأسمالية الخاصة بالاستثمارات والتحويلات الرأسمالية

وتقسم استخدامات الموازنة العامة للدولة الى الابواب الاتية

اولا بالنسبة للاستخدامات الجارية

الباب الاول الاجور

الباب الثانى النفقات الجارية والتحويلات الجارية

ثانيا بالنسبة للاستخدامات الراسمالية

الباب الثالث الاستخدامات الاستثمارية

الباب الرابع التحويلات الراسمالية

وتقسم موارد الموازنة العامة للدولة الى الابواب الاتية

الباب الاول الايرادات السيادية

الباب الثانى الايرادات الجارية و التحويلات و الخارجية

ثانيا بالنسبة للايرادات الراسمالية

الباب الثالث الايرادات الراسمالية المتنوعة

الباب الرابع القروض والتسهيلات الائتمانية

ويشمل كل باب من الابواب الموازنة العامة للدولة على البيانات الخاصة بكل من الجهاز الادارى والادارة

المحلية والهيئات الخدمية مقسمة طبقا للقطاعات السابق الاشارة اليها" (١).

<sup>١</sup> - د . امينة عز الدين عبدالله - المالية العامة- مؤسسة نبييل للطباعة القاهرة ٢٠٠٠ ص٣٢٨-٣٢٩

## ٤/٢ العلاقة بين التنمية والخطة والموازنة / دالة الهدف

### ١/٤/٢-الموازنة والخطة

"- الموازنة العامة هي البرنامج المالي للخطة عن سنة مالية مقبلة لتحقيق اهداف محددة وذلك في اطار الخطة العامة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وطبقا للسياسة العامة للدولة ومن الاصول العلمية المسلم بها ضرورة توافق الموازنة العامة للدولة مع مقتضيات الخطة الاقتصادية بمعنى انه يلزم عند اعدادها مراعاة عدم تعارضها مع متطلبات الخطة الاقتصادية " (١)

### ٢/٤/٢ الموازنة والتنمية

" تحتل الموازنة العامة اهمية كبيرة في الاقتصاديات المعاصرة فهي تستخدم كعامل ثبات واستقرار كما انها اداة فعالة في تحقيق التنمية الاقتصادية وتشجيع الاستثمار " (٢)

### ٣/٤/٢ دالة الرفاهية

عند اعداد الموازنة " هل تسود القاعدة العامة وهي ان تستند الحكومة الي ما تحددته الجهات المختلفة وتقوم بالتوزيع المالي طبقا للاهمية النسبية من جانب وطبقا لحجم الاحتياجات المطلوبة من جانب اخر ؟ ام تعتمد الحكومة علي دالة الهدف الاجتماعية وترتيب الاولويات طبقا لرؤية قيادة السلطة التنفيذية لهذة الاولويات ؟ ويذهب سامي فتحي الي ( ان السلطة التنفيذية تلتزم بالخطة العامة للدولة اي الخطة السنوية كجزء من الخطة الخمسية للفترة المعنية كما انها تحدد اعتماداتها بناء علي دالة الاهداف الاجتماعية وهذة الخطة تستخدم الموازنة العامة علي المستوي الاقتصادي العام للتأثير في حجم الطلب الكلي في الاقتصاد الوطني من خلال الموازنة الجارية والاستثمارية التي تؤثر في تشكيل الحالة التي يكون عليها الاقتصاد الوطني من نمو أو تباطؤ أو ركود او بطالة او تضخم او انها تستخدم الموازنة العامة في توجيه الموارد الاقتصادية نحو بعض الفروع الانتاجية والانشطة الاقتصادية التي ترغب في تنميتها وتطويرها كما انها علي المستوي الاجتماعي تستخدم الموازنة العامة في اعادة توزيع الدخل والثروة القوميين من خلال الضرائب والاعانات والمدفوعات التحويلية او تستخدم كاداة لتخفيف حدة التفاوت الاجتماعي ورفع مستوي المعيشة للفقراء وذوي الدخل المحدود " (٣)

<sup>1</sup> - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - الموازنة العامة " اتجاهات ورؤي جديدة " - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٤ ص ٨٨

<sup>2</sup> - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - الموازنة العامة " اتجاهات ورؤي جديدة " - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٤ ص ٨٣

<sup>3</sup> - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - الموازنة العامة " اتجاهات ورؤي جديدة " - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٤ ص ١٠٧

## خلاصة الباب الثاني

١- التخطيط هو الوسيلة العلمية لتحقيق تنمية ( وليس نموا) اجتماعية واقتصادية ولذلك فان التخطيط وسيلة والتنمية غاية ( هدف)

٢- تعدد الاساليب وانواع التخطيط لايعني المفاضلة بينها واختيار احدها بقدر مايعني تعدد الطرق والوسائل والادوات التي يمكن للمخطط ان يأخذ بها سواء ساعة اعداد خطة معينة او عند اعداد مجموعة خطط تفصيلية او متعاقبة وعلي سبيل المثال :

\* لايتعارض التخطيط القومي مع التخطيط الاقليمي فلاول يضع الاهداف والسياسات والاستراتيجيات علي المستوي القومي بينما يترجمها الثاني علي مستوي الاقليم طبقا لموارد وامكانيات هذا الاقليم  
\* يتطلب التخطيط الاقليمي والقومي الاخذ بمبدأ التخطيط من القاعدة الي القمة ( للتعرف علي امكانيات وموارد الاقليم ) والتخطيط من القمة الي القاعدة ( اسقاط الاهداف العامة علي الاقاليم المختلفة)  
\* في اطار الخطط طويلة المدى يتم وضع الخطط متوسطة المدى والسنوية ومدى النجاح في تنفيذ الخطط السنوية من عدمة يؤثر في رسم سياسات الخطط متوسطة المدى والطويلة التالية.  
\* قد يلجأ المخطط الي استخدام التخطيط الجزئي ( التقويمي ) لرفع كفاءة قطاع معين اولمواجهة ظروف خارجة عن الارادة

٣- لابد من مركزية في التخطيط – جهة واحدة علي المستوي القومي مسؤولة عن اعداد الخطة- ولامركزية في التنفيذ

٤- في الاقتصاد الحر غالبا مايلجأ المخطط للاخذ بنظام التخطيط التأشيرى ، حيث تتخلي الدولة عن دور الامر وتكتفي بسياسة الحوافز والترغيب.

٥- لابد من وجود مقومات لنجاح عملية التخطيط يتمثل اهمها فيما يلي :

\* اقتناع الشعب بمدى اهمية التخطيط كما يقول (ديكينز)" ان حماسة الشعب هي في ذات الوقت بمثابة زيت التشحيم للتخطيط ووقود التنمية الاقتصادية، فهي قوة ديناميكية تجعل كل الامور ممكنة للتنفيذ" (١)

\* توافر البيانات والمعلومات ودقتها

\* سهولة انتقال المعلومات بين المستويات المختلفة وفي التوقيتات المناسبة.

وعدم توافر العوامل السابقة يمثل عوائق امام المخطط لوضع خطة سليمة قابلة للتنفيذ

<sup>1</sup> - حسين عمر – مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيرى في نظام الاقتصاد الحر – دار الفكر العربي – القاهرة - ١٩٩٨ ص ٢٧٠

٦- تمثل الخطة القومية نتاج عملية التخطيط وهي احد اهم الوثائق التي يتم من خلالها وضع تصور للنشاط الاقتصادي للدولة بما في ذلك الاستثمار- سواء علي المستوي القومي او علي المستوي القطاعي – لفترة مقبلة الا انة يجب ان يأخذ في الاعتبار انها وثيقة استرشادية وليست ملزمة  
٧- تمر الخطة بعدة مراحل :

\* اعداد الخطة وتشمل هذه المرحلة – اقتراح الاهداف العامة / تحديد نموذج التخطيط الشامل / جمع البيانات والمعلومات / وضع الاطار العام / الاهداف القطاعية/ مقترحات الوزارات ( جهات التنفيذ)  
\* اعداد المقترح النهائي للخطة وعرضة علي السلطة العليا والمجالس الشعبية لاعتمادة  
\* متابعة تنفيذ الخطة من خلال تقارير دورية ( غالبا ماتكون ربع سنوية) ، وهذه التقارير الي جانب انها تمثل سجل تاريخي للاقتصاد القومي فهي تبين مدى نجاح ماتحققة الدولة والمعوقات والصعوبات التي تواجهه عملية التنفيذ .

٩- بقدر ماتعد الخطة استرشادية غير ملزمة فان الموازنة هي برنامج مالي ملزم في صورة اعتمادات ومخصصات مالية تلتزم به الحكومة واي تعديل اثناء التنفيذ يتطلب اخذ موافقة السلطات المختصة والعرض علي مجلس الشعب وعادة يكون في صورة قانون ، الا ان الموازنة تشمل النشاط الحكومي – والهيئات التابعة للحكومة- فقط دون القطاع الخاص .

١٠- تحكم الموازنة قواعد عامة – التنبؤ / وحدة الموازنة / سنوية الموازنة / عمومية الموازنة / توازن الموازنة .

١١ - تتناوب السلطات العمل علي الموازنة طبقا لمراسل الموازنة المختلفة ، فبينما تقوم السلطة التنفيذية باعداد الموازنة فان السلطة التشريعية تقوم بمراجعتها واعتمادها لتعود السلطة التنفيذية لتنفيذها بينما تقوم السلطة التشريعية بمهمة الرقابة والمتابعة.

١٢ – توضع الموازنة العامة في مصر طبقا للقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ والمعدل بقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٦ واللائحة التنفيذية بالقرار رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٣

١٣ – السنة المالية طبقا للقانون تبدأ من اول يوليو وتنتهي في اخر يونيو من كل عام .

١٤- تشمل الموازنة الجهاز الاداري والهيئات الخدمية وصناديق التمويل ذات الطابع الخدمي ، ولاتشمل الهيئات العامة الاقتصادية او صناديق التمويل ذات الطابع الاقتصادي او شركات القطاع العام او تلك التي يطبق عليها القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١

١٥ - يتم ترتيب الوحدات والاجهزة التي تتضمنها الموازنة طبقا للقطاعات المختلفة - ويلاحظ ان الاسكان والتشييد يضمهما قطاع واحد

١٦ - تتولي وزارة المالية اعداد الموازنة العامة بعد استلامها مشروع الموازنة من كل وحدة تابعة سواء وزارة او محافظة او هيئة ثم يتم عرض الموازنة علي مجلس الشعب للاعتماد ليصدر قانون يربط الموازنة ليتم التنفيذ بناءا عليه.

#### ١٧ - العلاقة بين الموازنة والخططة

"- الموازنة العامة هي البرنامج المالي للخططة عن سنة مالية مقبلة لتحقيق اهداف محددة وذلك في اطار الخططة العامة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وطبقا للسياسة العامة للدولة ومن الاصول العلمية المسلم بها ضرورة توافق الموازنة العامة للدولة مع مقتضيات الخططة الاقتصادية بمعنى انه يلزم عند اعدادها مراعاة عدم تعارضها مع متطلبات الخططة الاقتصادية " (١)

#### ١٨ - دالة الرفاهية

وهي ضرورة الاجابة علي سؤال هام ، هل يتم التوزيع المالي بالموازنة طبقا لاحتياجات كل جهة والاهمية النسبية لهذه الجهة ؟ ام ان التوزيع المالي يتم وفقا لدالة الهدف الاجتماعي ( والي تضعه عادة الخططة طويلة المدى او متوسطة المدى ) ؟ اي ان تصبح الموازنة اداة في توجيه الموارد الاقتصادية نحو بعض الفروع الانتاجية والانشطة الاقتصادية التي يرغب في تنميتها وتطويرها او في اعادة توزيع الدخل والثروة بين فئات المجتمع ( من خلال الضرائب من جهة والمعونات من جهة اخري )

<sup>1</sup> - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - الموازنة العامة " اتجاهات ورؤي جديدة " - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة



الباب الثالث

الاستثمار العقاري

### ١١/٣ أهمية الاستثمار العقاري

"يعد الاستثمار العقاري - خاصة للاغراض السكنية - من اهم مكونات اجمالي الاستثمار القومي لاي دولة في العالم ، وتلعب المؤسسات المالية ( المصرفية وغير المصرفية ) دورا اساسيا في تنشيط الاستثمار العقاري " ( ) وقد اشارت دراسة اعدتها البنك الدولي بأن كل دولار يستثمر في قطاع الاسكان ينتج عنه دولارين اضافيين في أنشطة اقتصادية اخري نظرا لارتباطة بكافة القطاعات الاقتصادية الاخرى ، وتمثل نسبة العمالة في قطاع الاسكان من ١% الي ٣% من مجموع القوي العاملة الموجودة ، كما ان كل فرصة عمل جديدة في هذا القطاع ينتج عنها بالضرورة فرصتين عمل في قطاعات انتاجية وخدمية اخري .

وبذلك نستطيع القول بأن قطاع الاسكان هو قطاع اقتصادي انتاجي يساهم بدور فعال في توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمالة وزيادة الاستثمار سواء عن طريق بناء وحدات سكنية او الاستثمار في قطاع الصناعة عن طريق بناء العديد من المصانع لانتاج مستلزمات البناء والتشييد ، وهو ما يسمي بالية الدفع الي الامام والدفع الي الخلف في المشروعات التي يعتمد عليها الاقتصاد القومي في دفع عملية التنمية الاقتصادية الشاملة خاصة في مراحلها الاولى ، اي ان قطاع الاسكان يعد قطاع انتاجي يدفع التنمية الي الامام من خلال تقديم المنتجات النهائية وهي الوحدات السكنية مستخدما وسائل انتاج مختلفة من استثمارات وعماله ومستهلكا لمواد البناء والتشييد بالاضافة الي الدخل المتولد من القطاع .

ونظرا لحاجة قطاع الاسكان الي مواد بناء وتركيبات صحية وكهربائية وميكانيكية فان ذلك يدفع ويشجع علي اقامة وحدات صناعية لانتاج هذه المواد والتركيبات ، وبذلك يدفع قطاع الاسكان الي التوسع في المشروعات الانتاجية من خلال الية الدفع الي الخلف مسببا في زيادة الاستثمارات والتوظيف والدخل. " ( )

### ٢/٣ الاستثمار العقاري القومي والفردي

تناولت العديد من الابحاث والادبيات - لاسيما في الفترة الاخيرة - قضايا الاستثمار العقاري من زوايا مختلفة والبحث معني هنا بالتفريق بين الاستثمار العقاري علي المستوي القومي والاستثمار العقاري علي مستوي الاشخاص سواء بصفتهم الفردية او الاعتبارية ( شركات او مؤسسات ) وتتمثل الفوارق بينهما فيما يلي :

- ١ - علي مستوي الافراد "اذا قام احد الافراد بتشديد مبني سكني جديد ، فان هذا يعتبر استثمارة من وجهة نظر هذا الفرد واستثمارة جديدا في الوقت نفسه من وجهة نظر المجتمع ، لان الموارد السلعية التي يملكها المجتمع تزيد بقيمة هذا المبني السكني الجديد ، كما ان تشييد هذا المبني يضيف زيادة الي رأس مال صاحب المبني دون أن يؤدي الي انخفاض في رأس مال اي فرد اخر . اما لو قام احد الافراد بشراء مبني سكني قائم فعلا ، فان هذا التصرف يعتبر استثمارة من وجهة نظر الطرف المشتري فقط ، ولكنة لا يعد استثمارة من وجهة نظر المجتمع ، اذ ان انتقال ملكية هذا المبني يضيف قيمة هذا المبني الي رأس مال الطرف المشتري ويخصم قيمة من رأس مال الطرف البائع ، ومن ثم فلا يترتب علي هذا التصرف اي تغير في رأس مال المجتمع . " (٢) بعبارة اخري فانه يتم " استبعاد عمليات تداول الاصول الرأسمالية الموجودة من قبل ، لان عمليات التداول هذه لا تترتب اية اضافة الي رأس مال

١ - د. عبد الحكيم جمعة- دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الاسكان - كتاب الاهرام الاقتصادي - العدد ٢٤٤ ص ٢٦

٢ - حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشير في نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربي - القاهرة - ١٩٩٨ ص ٨٠

المجتمع، وانما هي بمثابة نقل ملكية الاصول الرأسمالية الحقيقية من الطرف البائع الي الطرف المشتري. " (١)

٢- الارض ، علي المستوي الفردي تلعب الارض دورا هاما في مجال الاستثمار العقاري فتمثل المضاربة علي الاراضي والاتجار فيها احد اوجه الاستثمار العقاري الهامة كما يمثل ثمن الارض جزءا هاما من عناصر تكلفة الوحدة العقارية بل ان ثمن الارض يرتبط احيانا بنوعية الوحدة العقارية ( اداري – سكني – تجاري ) وكذلك موقع الارض ( وسط المدينة – الاطراف ) اما علي المستوي القومي فأن " الارض- كاصل رأسمالي ثابت – محدودة المساحة، وليست من صنع الانسان ، فان لهذة الخاصية اهميتها في تحديد مكونات الاستثمار القومي . اذ ان قيام اي مشروع بشراء قطعة من الارض لبناء مصنع يعتبر استثمارا من وجهة نظر المشروع فحسب ، ولكنة ليس كذلك من وجهة نظر المجتمع ، لان قطعة الارض هذة تمثل اضافة الي الاصول الثابتة للمشروع. اما بالنسبة للمجتمع، فلا يعتبر انفاق المشروع علي شراء الارض احد مكونات الاستثمار القومي، وانا هو عملية انتقال ملكية الارض من طرف بائع الي المشروع كطرف مشتري. ولهذا يميز المخططون بين رقم الاستثمارات العينية شاملة ثمن ارض ، وبين رقم الاستثمارات العينية بدون ثمن الارض.

انما يلاحظ ان استبعاد الارض من مكونات الاستثمار القومي لايغني استبعاد العمليات التي تجري علي الارض لجعلها صالحة للاستعمال. ذلك ان عمليات استصلاح الارض، اوردم البرك والمستنقعات، اوحفر الترع ، او حفر الابار، او مد الطرق هي جميعا عمليات انتاجية تترتب عليها اضافة الي رأس مال المجتمع، ومن هنا فانها تدخل ضمن رقم الاستثمار القومي علي انها ( تشييدات). " (٢)

### ٣/٣ ماهية الاستثمار العقاري

يعد الاستثمار العقاري ( REAL STATE ) احد الانشطة الاقتصادية التي يتم من خلاله تدوير المدخلات الاربعية ( المال –المعدات- المواد- العمالة ) – والارض - لانتاج سلعة تتمثل في وحدة عقارية ( سكنية – ادارية – تجارية – سياحية ) " الاسكان - كمنتج عقاري - لة مكونات معروفة أرض – مواد بناء – عمالة – تمويل ..... بهذة المكونات تكتمل الوحدة السكنية بمرافقها " (٣) يتم عرضها – الوحدة العقارية – في السوق العقاري وعلي الرغم من التأثير المباشر لكل من مواد البناء والعمالة في النشاط العقاري حيث تمثل تكلفتها جزءا هاما من تكلفة النشاط الا ان البحث معني بالتركيز علي كل من عنصر(المال) وهو ما يطلق عليه (التمويل العقاري ) وحيانا ( الاستثمار العقاري )- من باب اطلاق اسم الجزء علي الكل - وكذلك التعريف بالمنتج العقاري والسوق العقاري والياتة

١ - حسين عمر – مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيري في نظام الاقتصاد الحر – دار الفكر العربي – القاهرة - ١٩٩٨ ص ٨٠  
٢ - حسين عمر – مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيري في نظام الاقتصاد الحر – دار الفكر العربي – القاهرة - ١٩٩٨ ص ٨٤  
٣ - عصام عباس وأخرون - معهد التخطيط القومي – المجلة المصرية للتنمية والتخطيط – المجلد السابع – العدد الاول – يوليو ١٩٩٩ - ص ٢٠٢-٢٠٣

### ١/٣/٣ الارض

" ان توفير وتدبير الاراضي الازمة لبناء المساكن في المجتمعات النامية يعد مسألة صعبة ومعقدة ويرجع السبب في ذلك الي ان الارض لها العديد من الاستخدامات اكثر من مجرد انها تستخدم في بناء الوحدات السكنية حيث تتنافس المشروعات الصناعية والتجارية والاجهزة الادارية مع استخدام هذه الاراضي بغرض الاسكان باضافة الي ذلك هناك العديد من الاسباب التي تؤدي الي نتيجة واحدة بل وحتمية وهي زيادة اسعار الاراضي بشكل غير طبيعي من اهم هذه الاسباب : " (١)

" ١ - هناك بعض الافراد في معظم الدول النامية يقبلون علي شراء تلك الاراضي كأصل من الاصول الثابتة وتفضل هذه الاصول بسبب الامان التي تتمتع به وابتعادها الي حد كبير عن المخاطر التي تواجه الانواع المختلفة من الاستثمارات

٢ - اتجاة قيم الودائع الادخارية بالمؤسسات المالية نحو التنازل عبر الزمن بسبب موجات التضخم قد دفع ببعض الافراد نحو الاحتفاظ بمدخراتهم بصمرة مؤمنة خارج هذه المؤسسات.

٣ - ترتفع اسعار الاراضي بمدن المجتمعات النامية بسبب تكلفة الفرصة البديلة للاراضي الزراعية المحيطة للمدينة والتي تزيد بتوسعها....

٤ - تنافس الاستعمالات المختلفة من صناعة ، وتجارة ، وانشطة ادارية الي غير ذلك مع الاسكان علي الاراضي المتوفرة في هذه المدينة.

٥ - لابد وان يكون للضرائب الواقعة علي نقل ملكية الاراضي تدخلا ليس بالهين في عمليات سوق الاراضي بالمدن وذلك عن طريق رفع اسعار الاراضي والتي بدورها تعمل علي رفع تكلفة الاراضي بغرض الاسكان. " (٢)

### ٢/٣/٣ التمويل العقاري

" التمويل هو احدي المؤثرات الهامة والاساسية للجوانب الاقتصادية حيث تلعب الكفاءة التمويلية دورا حيويا في تحقيق استرداد التكاليف والاستثمارات ومن ثم نجاح السياسات التمويلية لذلك المشروع " (٣)

ويمكن تصنيف التمويل العقاري عدة تصنيفات

### ١/٢/٣/٣ التمويل بحسب ملكية الاموال المستثمرة

الاستثمار العام والخاص (٤)

ينقسم الاستثمار العقاري من حيث التمويل الي استثمار عام وخاص وعلي الرغم من الفصل بينهما نظريا فانهما في الواقع متقاطعان ومتشابكان ويكمل كل منهما الاخر فالاستثمار الخاص يتبع العام والاستثمار العام يهني المناخ للاستثمار الخاص

" the private often dependent on the public while public investment is influenced by private investment decision."

Grimes, Orville, F. – Housing For Low Urban Families World Bank, The Johns Hopkins Press- 1  
Baltimore & London, 1976

Smith Rogers, Land Prices & Tax & Policy- American Journal Of Economics & Sociology 1977 p.4 - 2

John Rennie Short- The Urban Order, An Introduction to Cities, Culture, and Power- Blackwell - 3  
Publishers Inc-1996- p 374

John Rennie Short- The Urban Order, An Introduction to Cities, Culture, and Power- Blackwell - 4  
Publishers Inc-1996- p 374

### ١/١/٢/٣/٣ الاستثمار العام

وهو الاستثمارات التي تنفذ بمعرفة الدولة في مجال المرافق ( الطرق والجسور – شبكات المياه والصرف والكهرباء والاتصالات ) والاسكان العام وتتميز بالاتي:

- حجم استثمارات كبير يصعب علي القطاع الخاص القيام بها
- استثمارات طويلة الامد
- استثمارات ذات عائد اجتماعي اكثر من اقتصادي
- استثمارات تخدم وتشجع استثمارات اخري ( الاسكان مثلا)

### ٢/١/٢/٣/٣ الاستثمار الخاص

يتحكم في الاستثمار الخاص ثلاثة عوامل رئيسية هامة

١- " The most important is the relative rate of return. When investment in land and buildings yields higher rate of return than alternative then capital will be invested " العائد من الاستثمار ويكاد يكون اهم العوامل المؤثرة في الاستثمار فالمال الخاص يبحث دائما عن اعلي ربح يمكن تحقيقه واذا كان الاستثمار في العقارات يحقق هامش ربح كبير فان معظم الاستثمارات ستتوجه الي هذا المجال مع الاخذ في الاعتبار عامل المخاطرة حيث يحرص المستثمر عادة علي تحقيق اعلي عائد بشرط البعد عن المخاطرة او تحقيق اقل قدر ممكن من المخاطرة وهناك " تباين كبير في عوائد الاستثمار العقاري – حيث ترتفع عوائد الاستثمار العقاري في الوحدات السكنية المخصصة لطبقة الدخل المرتفعة، وانخفاض عوائد الاستثمار في الوحدات السكنية المقامغة لطبقة محدودي الدخل . " (١)

٢- " what type of property to invest in. We can picture different types of built-form investment: houses, hotels, offices, convention centers, and so on نوعية الاستثمار بمعنى في اي نوع من العقارات يمكن الاستثمار – السكني – الاداري – الفنادق

٣- " where to invest " اين يتم انفاق هذه الاستثمارات في المدينة ( وسط المدينة – الضواحي ) او في اي مدينة

### ٢/٢/٣/٣ التمويل بحسب فترة السداد

- تمويل بقروض قصيرة الاجل التي تقدمها البنوك التجارية مقابل ضمانات وبفائدة عالية
- تمويل بقروض طويلة الاجل وهي المقدمة من الهيئات والبنوك المتخصصة في المجال العقاري وهي قروض مدعمة من قبل الدولة

### ٣/٢/٣/٣ التمويل بحسب المصادر التمويلية

- المصادر الداخلية للتمويل: يتولي هذا النوع من القروض عدة جهات مختلفة مثل البنوك التجارية والعقارية والهيئات المتخصصة في مجال الاسكان
- المصادر الخارجية للتمويل: مصادر دولية – مثل صندوق النقد، البنك الدولي- مصادر اقليمية

<sup>1</sup> - ايمان عمر محمد عسكر – تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الاسكان ( دراسة حالة محدودي الدخل) – رسالة ماجستير – جامعة القاهرة ٢٠٠٥ ص ٤

### ٤/٢/٣/٣ اليات التمويل

- " تعمل دورة رأس المال المستثمر من خلال عملية متوالية يتم تنفيذها علي المراحل التالية
- ١- اختيار قطعة الارض وتحديد سعرها النهائي واجراء عملية الشراء بعد عمل دراسة الجدوي.
  - ٢- وضع برنامج مكونات المشروع في ظل الجدوي الاقتصادية السابق دراستها وعمل التصميمات الابتدائية للمشروع ثم عمل التصميمات الكاملة لهذا المشروع واستخراج الترخيص الازمة.
  - ٣- اعداد الموقع واختيار اسلوب التنفيذ.
  - ٤- بدء تنفيذ المشروع.
  - ٥- بدء التسويق مع بدء التنفيذ في اغلب الاحوال. " (١)

### ٥/٢/٣/٣ العوامل المؤثرة في دورة رأس المال

- ١- " حجم رأس المال المستثمر.
- ٢- سرعة انتهاء الاجراءات الادارية في عمليات الشراء واصدار التراخيص.
- ٣- اليات التنفيذ.
- ٤- العمليات التسويقية من حيث الميعاد المناسب لبدء التسويق اليات التسويق
- ٥- طريقة الدفع استرداد رأس المال. عائد العملية الاستثمارية. التوقيتات الزمنية المناسبة لذلك. " (٢)

### ٦/٢/٣/٣ الدعم

" هناك مجموعة من التعريفات للدعم، الا ان اشمل هذه التعريفات واعمها يعرف الدعم بانه اي عمل من الدولة له تأثير في زيادة الطلب علي منتج معين ، او خفض تكلفة انتاجه، وبدون ذلك الدور من الدولة فان قوي السوق ( العرض والطلب ) لن تسمح باحداث ايا من زيادة الطلب او خفض التكلفة ، وقد يكون الدعم دعما صريحا Explicit ، او دعما ضمنيا ( غير صريحا ) Implicit ، وقد يكون الدعم مباشرا Direct ، او دعما غير مباشر Indirect ، وقد يكون الدعم دعما ماليا Financially ، او دعما غير ماليا Nonfinancially ، " (٣)

### ٣/٣/٣ السوق العقاري

### ١/٣/٣/٣ كفاءة السوق

١ - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ص ٩٨

٢ - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ص ٩٩

٣ - ايمان عمر محمد عسكر - تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الاسكان ( دراسة حالة محدوددي الدخل) - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ٢٠٠٥ - ص ١٢٠

يميز حسين الجبالي بين السوق الكفاء Efficient market والسوق غير الكفاء كما يلي :

#### ١- السوق الكفاء Efficient market

- وجود منتجات قابلة للتداول
- وجود عدد كاف من البائعين والمشتريين لديهم معلومات كافية عن المنتج
- وجود تدخل محدود من الدولة
- سهولة توفير المنتج وسهولة نقلة
- ٢- السوق غير الكفاء ( مثل السوق العقاري ):
  - المنتج مميز ولا يمكن تبادله ( لكل عقار صفاته)
  - عدد كبير من الباعين والمشتريين ليست لديهم دراية كاملة بالسوق
  - سوق غير مستقر: احيانا سوق للبائعين و احيانا للمشتريين
  - تدخلات كبيرة من الدولة
  - العقارات لا يمكن نقلها. " (١)

وعلي الرغم من تأييد ميلاد حنا لمسألة العقارات التي لا يمكن نقلها حيث يقول " انه اذا كان هناك فائض من المساكن في موقع ما، لا يمكن نقلها الي موقع اخر قد يكون في ميسيس الحاجة الية. " (٢) ويؤيد ايضا مسألة تميز المنتج بقولة " انه لو كان لدينا فائض من الاسكان الفاخر ( في مواقع متميزة في الاحياء الراقية وكما هو الحال علي شواطئ البحر بالاسكندرية ) فلا يمكن تحويلها الي اسكان للفئة الوسطي في حلوان او شبرا، كما يستحيل تحويلها الي اسكان شعبي في امبابه او باب الشعريه مثلا. " (٣)

الا ان Short, John يعرض لما يمكن ان يطلق عليه الحراك الاجتماعي Residential mobility مستشهدا بدورة الحياة Stage in the life-cycle في الغرب الامريكي حيث " تستقل الفتاة بعد تخرجها في الجامعة لتعيش في مسكن صغير منفصل ربما يكون غرة مؤجرة في احدث الشقق في وسط المدينة ، ثم تتألف الاسرة المكونة من فردين والتي تحتاج بالتاكيد الي بيت اكبر قليلا لكنة لايزال في وسط المدينة ، فاذا مارزق الابوين بالاطفال كانت الحاجة الي بيت اكبر وربما بحديقة فينتقل الجميع الي مكان بالضواحي ، حتي اذا ماكبر الاطفال واتخذوا لهم سكنا مستقلا لتبدأ الدورة من جديد . " (٤)

الا انه Short, John - يؤكد علي ان هذا ليس نودجا عالميا " This is not a universal model " (٥) مستشهدا " بأن هناك مايقرب من ٣٥% من الاسر الامريكية بدون اطفال ، كما ان هناك بعض الاسر التي التي يقيم معها ابناؤها حتي بعد الزواج ، كما انه توجد الاسر التي يمكن ان تسمي عائلات ممتدة وفيها يقيم الابناء والاحفاد مع الابوين ( الجدين ) كما هو الحال في الصين حيث يقيم الابناء وزوجاتهم واولادهم مع

١ - حسين الجبالي - سياسات الاسكان في مصر - منظومة التمويل العقاري مصر - وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية - مركز بحوث الاسكان والبناء - معهد التدريب والدراسات الحضريه- القاهرة

٢ - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربي - القاهرة ١٩٨٧ ص ١٤١

٣ - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربي - القاهرة ١٩٨٧ ص ١٤١

٤ - John Rennie Short- The Urban Order, An Introduction to Cities, Culture, and Power- Blackwell Publishers Inc-1996- p 194-195

٥ - John Rennie Short- The Urban Order, An Introduction to Cities, Culture, and Power- Blackwell Publishers Inc-1996- p 195

الجدين " (١) الا ان هذا لا يمنع ان " هذه الدورة تشرح بوضوح نظرية الحراك الاجتماعي وكيف ان هذا الحراك انما هو نتيجة لتغير احتياجات الاسرة التي هي تتأثر مباشرة بدورة الحياة - Stage in the life-cycle - " (٢)

ويري الباحث وفقا لذلك ان خاصية عدم القدرة علي نقل الناتج العقاري التي هي احد اسباب كون السوق العقاري - في مصر - غير كفاء انا هي نابعة من عدم القدرة علي الحراك الاجتماعي - ربما يرجع هذا الي عوامل كثيرة علي رأسها مشكلة الاسكان- وان الحراك الاجتماعي يعني ببساطة انة اذا لم نكن نستطيع ان ننقل المسكن- كمنتج عقاري - فلننتقل نحن خلاله ، كما يمكن رصد دورة تأثير وتأثر بين كل من مشكلة الاسكان والسوق العقاري كسبب ونتيجة- مشكلة الاسكان تمنع الحراك الاجتماعي الذي يسبب بدوره عدم كفاءة السوق العقاري التي تعود لتزيد مشكلة الاسكان وهكذا-

### ٢/٣/٣ العرض والطلب

" قانون العرض والطلب هو ذلك القانون الذي يحكم حركة السلع في السوق ويعد المقياس الاول لكسادها او ازدهارها وينطبق هذا علي الاسكان بكافة انواعه ومستوياته باعتبارها سلعة فهو المؤثر الاول في تداول الوحدات السكنية في سوق العقارات في مصر .

ولا يقتصر العرض والطلب في مجال الاسكان علي مجرد الوحدات السكنية فقط بل يمتد العرض والطلب ليصل الي الاراضي والخدمات ومن ثم فان الطلب علي الاسكان يتسع ليشمل كل من الاراضي والخدمات والمباني او الوحدات السكنية." (٣)

### ١/٢/٣/٣ العوامل المؤثرة في قانون العرض والطلب

#### ١- الاوضاع التنظيمية

#### ٢- التشريعات المنظمة للعمران

#### ٦- المناخ السياسي وسياسة الاسكان العامة

#### ٧- التضخم وحجم المدخرات

#### ٨- تكوين رأس المال

#### ٩- مستويات الاجور وميزان المدفوعات." (٤)

### ٢/٢/٣/٣ المتعاملين في السوق العقاري

" المتعاملين في جانب الطلب في سوق العقارات

- قطاع الاعمال

- القطاع العائلي

١- المتعاملين في جانب العرض في سوق العقارات

<sup>1</sup> John Rennie Short- The Urban Order, An Introduction to Cities, Culture, and Power- Blackwell Publishers Inc-1996- p 196

<sup>2</sup> John Rennie Short- The Urban Order, An Introduction to Cities, Culture, and Power- Blackwell Publishers Inc-1996- p 196

<sup>3</sup> - - - - -

<sup>4</sup> - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ص ٧٦



- القطاع العائلي من القطاع المنظم وغير المنظم

- قطاع الاعمال المنظم وغير المنظم

- القطاع الحكومي وهيئات

- المنشآت المعاونة: تشييدية- تمويلية

يعتبر القطاع العائلي بفئاته ومستوياته اكثر المتعاملين تأثيرا علي السوق العقاري وعلي الاخص فيما يتعلق بالاسكان، فالقطاع العائلي يمثل المصدر الرئيسي للمدخرات القومية التي يمكن توجيهها الي السوق العقاري، بالاضافة الي انه يمثل المستفيد النهائي من منتجات قطاع الاسكان. ومما تجدر الاشارة اليه في هذا الصدد ان توجهات الطلب من جانب القطاع العائلي تختلف حسب مستوى الدخل لهذه الطبقة، فمن ناحية يلاحظ ان توجهات طبقة محدودي الدخل تكون اكثر تركيزا علي الوحدات السكنية المشيدة مقارنة بالاراضي، ومن ناحية اخري يلاحظ ان توجهات طبقة الدخل المتوسطة وطبقة الدخل المرتفعة غالبا مايكون توجهات الطلب فيها اما علي الاراضي واما علي الوحدات الاسكانية في شكل الفيلات والقصور، علي اعتبار ان العقار يمثل احد مصادر الادخار والاكتناز. (١)

### ٣/٢/٣/٣ عملية العرض

" يمكن تعريف مفهوم العرض بأنه مجمل الاختيارات التي يجريها المستعمل بين الكميات المعروضة من الوحدات للبدائل السكنية مع الاخذ في الاعتبار انه لايملك الا موارد محدودة، فمن الناحية الكمية يقصد بـ الكميات التي يعرضها المستثمرون عند كل سعر من اسعار البدائل السكنية وليس لبديل واحد فقط، ومنحني العرض شكل (٧) يعبر بيانيا عن العلاقة العكسية بين الاسعار والكميات المعروضة عند كل سعر فهو يعبر عن العلاقة بين السعر كمتغير تابع والكمية المعروضة كمتغير مستقل. " (٢)

### - محددات العرض

" ان العوامل او المتغيرات المؤثرة في جانب المعروض من الوحدات السكنية والاراضي، لاتسير في مجملها في اتجاه واحد، بل من الملاحظ ان بعض هذه المتغيرات قد تدفع الي زيادة المعروض من الوحدات السكنية والاراضي، والبعض الاخر قد يدفع بتحويل الاستثمارات من الاستثمار في سوق العقارات الي اوجه استثمار اخري بديلة، الامر الذي قد يؤدي الي انخفاض المعروض من الوحدات السكنية والاراضي علي المدى المتوسط والطويل، التحليل المنطقي لجانب العرض في سوق العقارات يشير الي ان جانب العرض في سوق العقارات يتأثر بمجموعة من المتغيرات اهمها:

- كمية المعروض من مخزون العقارات - اي الوحدات السكنية المقامة فعلا او التي مازالت تحت الانشاء والاراضي المتاحة للبيع- فكلما زاد هذا المخزون، انخفضت الاستثمارات الجديدة الموجهة الي سوق العقارات مما يؤثر علي كمية المعروض من هذه الوحدات في الاجل المتوسط والاجل الطويل.

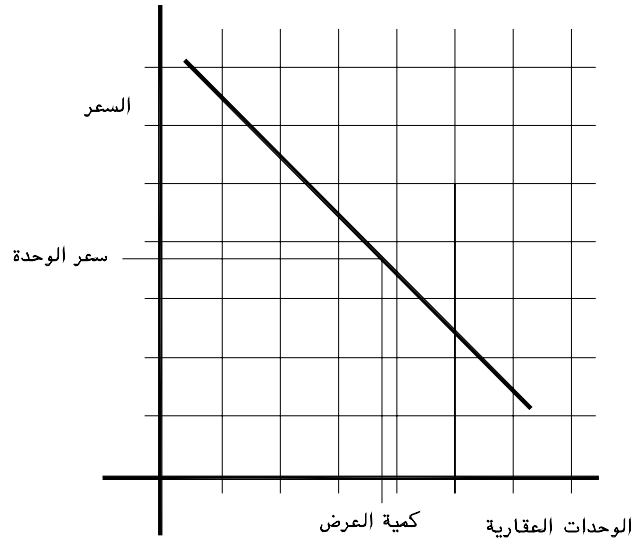
<sup>1</sup> - ايمان عمر محمد عسكر - تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الاسكان (دراسة حالة محدودي الدخل) - رسالة

ماجستير - جامعة القاهرة ٢٠٠٥ ص ٦٣

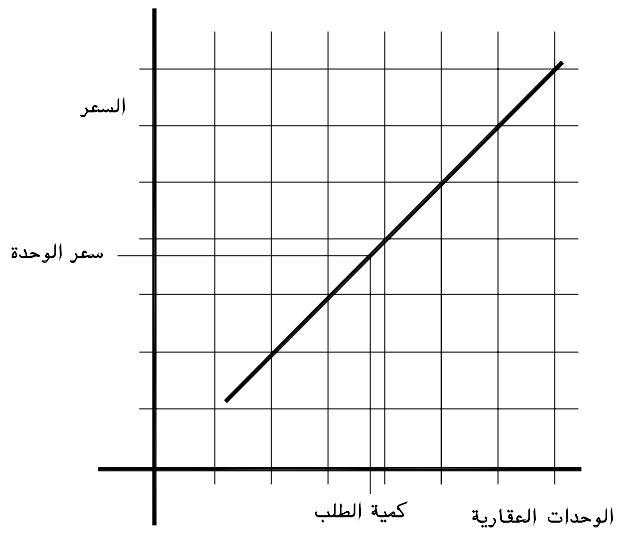
<sup>2</sup> - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ص ٧٤

- اسعار الوحدات السكنية والاراضي المتاحة للبيع، حيث تؤثر الاسعار المعروضة بها هذه الوحدات بشكل جوهري علي المعروض من الوحدات السكنية والاراضي، ففي حالة ارتفاع الاسعار واتجاهها الي الارتفاع، غالبا ماتتجه الاستثمارات نحو الاستثمار العقاري، وغالبا ماتحدث هذه الحالة بالنسبة للوحدات السكنية الفاخرة والوحدات السكنية من الدرجة فوق المتوسط، الامر الذي معه تزيد الوحدات السكنية المعروضة للبيع في سوق العقارات من هذه المستويات.
- اسعار مستلزمات انتاج الوحدات السكنية، وتتمثل مستلزمات انتاج الوحدات السكنية في كل من اسعار الاراضي، واسعار مواد البناء الازمة لاقامة الوحدة السمنية وتشطيبها، فكلما ارتفعت اسعار الاراضي وارتفعت معها اسعار مستلزمات البناء، ادي ذلك الي انخفاض المعروض من الوحدات السكنية علي اعتبار زيادة درجة المخاطرة المصاحبة للتصرف من الوحدات السكنية بالبيع.
- الاشتراطات البنائية والارتفاعات المسموح كلها متغيرات او محددات للكمية المعروضة من الوحدات السكنية، فكلما كان هناك سهولة ويسر في سرعة واجراءات الحصول علي تراخيص البناء، زاد المعروض من الوحدات السكنية، والعكس صحيح.
- مدي توافر البنية الاساسية خاصة في المناطق العمرانية الجديدة، فكلما اقيمت تجمعات عمرانية جديدة وتوافر بها مقومات البنية الاساسية من مياة وكهرباء وغاز ومواصلات وخدمات تعليمية وصحية، زاد الاقبال علي الاستثمار العقاري في هذه المناطق العمرانية، وزاد كمية المعروض من اراضي البناء والوحدات السكنية. " (١)

<sup>1</sup> - اشرف الشرقاوي- الاطار العام للاستثمار العقاري- ندوة وسطاء التمويل العقاري- مركز الدراسات والبحوث التجارية- كلية التجارة - جامعة القاهرة



شكل رقم (٧) منحنى العرض



شكل رقم (٨) منحنى الطلب

### ٤/٢/٣/٣ عملية الطلب

" الطلب يكون متمثلاً بصورة أساسية في المستعمل أو المشتري وبالتالي فإن كل ما يخص المستعمل يكون مؤثراً في الطلب، ومن أهم العوامل المؤثرة في عملية الطلب:

١- الظروف السكانية

٢- درجة التحضر

٣- معدل تكوين الأسر الجديدة

٤- مستويات الدخل والضرائب

٥- المعونات المتاحة لتمويل الإسكان.

والشكل رقم (٨) يوضح العلاقة الناتجة بين السعر كمتغير مستقل والكمية المطلوبة كمتغير تابع تعرف بقانون الطلب وهي تتبع علاقة طردية بين المتغيرين. " (١)

#### - محددات الطلب

" ١- عدد الأسر: يرتبط عدد الأسر بالسكان بما يعني أن الزيادة الحادثة في مقدار السكان أو النقص لها أثراً كبيرة في تغير عدد الأسر وهذه التغيرات إما تعود إلى هجرة السكان أو تعود للتغيرات السكانية الطبيعية ومن هنا فإننا نجد أنه لا شك في أن التغيرات الحادثة للسكان مهما كان سببها تؤثر تأثيراً هاماً في حدوث تغيرات في الكمية المطلوبة من مساكن معينة حتى لو بقي السعر ثابتاً.

٢- دخل المستعمل: من الملاحظ أن ارتفاع دخل المستعمل يدفع إلى زيادة إنتاج الوحدات السكنية في حالة الادخار في البناء (رقم ثابت مستوي ائتمان المساكن) وأن عكس ذلك يكون صحيحاً حيث أن انخفاض دخل المستعمل سيؤدي حتماً إلى انخفاض الكميات المنتجة من المساكن حيث أن العلاقة بين الدخل والإنتاج علاقة طردية قوية.

٣- رغبات المستعمل: يتأثر الطلب بصورة كبيرة برغبات المستعمل ومن خلال عاداته وقيمه بالتالي فإن الزيادة في كمية الطلب على منطقة معينة أو الانصراف عنها يتأثر بصورة كبيرة حسب رغبات المستعمل.

٤- توقعات المستعمل: أن الطلب يتأثر بشكل كبير بالأسعار التي يتوقع أن تنبع بها المساكن مستقبلاً، فإذا توقع أن المسكن في منطقة معينة سوف يرتفع في المستقبل لسبب ما فإن الأثر المباشر في هذه الحالة هو ارتفاع الطلب الحالي على هذه المساكن ويقوم المستعملون بزيادة طلبهم الحالي للاستفادة من فروق السعر الحالية والمستقبلية. " (٢)

#### - أنواع الطلب

" يمكن التفرقة بين الاحتياج إلى المسكن والطلب الفعال، جميعنا في حاجة إلى المسكن، مأوى أو مكان يجمعنا ويحفظ خصوصيتنا، لكن الاحتياج لا يعني طلب، فمن لا مأوى لهم (Homeless) لديهم الاحتياج

<sup>1</sup> - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ص ٨٠

<sup>2</sup> - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ص ٨٠-٨١

للمسكن ولكنهم لا يشكلون قوة شرائية، فبالرغم من اننا جميعا نتفق في ان لدينا الاحتياج الا اننا نختلف في الطلب الفعال .

"Need is a human attribute but demand is a function of economic and political

power."<sup>(١)</sup>

" الطلب الفعال وتمثلة الفئة التي ترغب في السكن وتملك الموارد الكافية التي تحقق لها تلك الرغبة. الطلب غير الفعال وتمثلة الطبقة التي ترغب في السكن ولا تمتلك الموارد اللازمة لذلك اي ان المسكن في السوق يكون اعلي من مقدرتهم المادية."<sup>(٢)</sup>

" واذا كان الاستثمار العقاري يعد احد بدائل استثمار الموارد المتاحة، وينطبق عليه المفهوم العلمي لمصطلح الاستثمار، الا ان الاستثمار العقاري يتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي انواع الاستثمار الاخرى، والتي تؤثر علي سوق العقارات، اي التي تؤثر علي كمية العقارات المعروضة وكمية العقارات المطلوبة طلبا فعالا. من بين اهم الخصائص التي تميز الاستثمار العقاري وتميزة عن غيره من انواع الاستثمار الاخرى – والتي تؤثر بقوة علي سوق العقارات، ليس في مصر فحسب بل في الكثير او العديد من دول العالم- ان الطلب الفعال علي نوعية معينة من الاستثمار العقاري، لا يخلق العرض المساوي لها، في صياغة اخري يلاحظ ان هناك طلبا كبيرا علي الوحدات الاسكانية الاقتصادية او الشعبية والتي تخص طبقة محدودي الدخل، وهذا الطلب مدعم بقوة شرائية تتفق وخصائص محدودي الدخل، الا ان المستثمرون في السوق العقاري لا يميلون الي الاستثمار في الوحدات العقارية التي تخص محدودي الدخل وانما الي الاستثمار في الوحدات والتجمعات السكنية الراقية."<sup>(٣)</sup>

٣/٣/٣ توازن السوق

" التوازن كمصطلح اقتصادي يعني عدم وجود فجوة بين الطلب والعرض، سواء كانت هذه الفجوة في جانب العرض (عجز سوق العقارات)، ام كانت الفجوة في جانب الطلب (فائض سوق العقارات)، فالفجوة تعني قصورا في تغطية احد الاحتياجات الاساسية، والفائض يعني عدم كفاءة توزيع او تخصيص الموارد الاقتصادية الموجهة الي قطاعات ونوعيات الاسكان المختلفة، توازن سوق الاسكان يقب ان يكون علي المستوي الكلي (سوق الاسكان في مجموعة) وعلي مستوي كل سوق في مجموعة. يستدل علي حالة عدم الكفاءة في تخصيص الموارد الاقتصادية الموجهة لقطاع الاسكان بوجود فائض في نوعية معينة من نوعيات الاسكان، في نفس الوقت الذي يوجد فيه عجزا في نوعية اخري من نوعيات الاسكان."<sup>(٤)</sup>

١/٣/٣/٣ اليات السوق

" يعتمد التسويق في مجال الاسكان علي مختلف مستويات علي عدة وسائل يمكن تلخيصها فيما يلي:

<sup>1</sup> - John Rennie Short- The Urban Order, An Introduction to Cities, Culture, and Power- Blackwell Publishers Inc-1996- p 194

<sup>2</sup> - هبة الله محمد طارق – الإسكان في مصر – الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان – رسالة ماجستير – جامعة القاهرة – ص ٨١

<sup>3</sup> - ايمان عمر محمد عسكر – تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الاسكان (دراسة حالة محدودي الدخل) – رسالة ماجستير – جامعة القاهرة ٢٠٠٥ ص ٥٥

<sup>4</sup> - ايمان عمر محمد عسكر – تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الاسكان (دراسة حالة محدودي الدخل) – رسالة ماجستير – جامعة القاهرة ٢٠٠٥ ص ٦٢

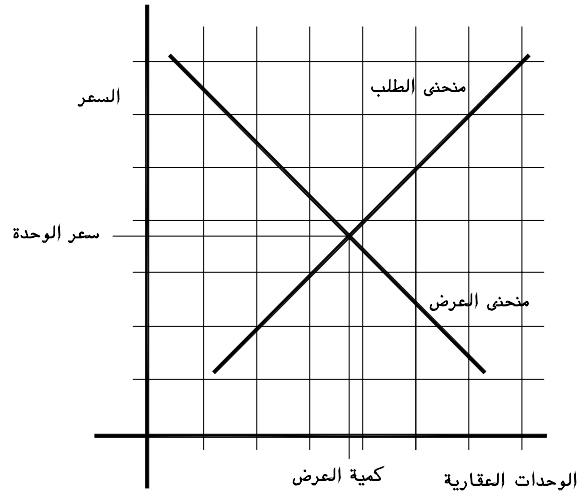
- ١- التسويق الشخصي : وهو اما يتم بالتسويق بالعلاقات الشخصية للمالك او الشركة المالكة او بالاتصال الشخصي عن طريق المنشأ نفسه وتردد راغبي الشراء عليه كذلك عن طريق جهاز تسويقي متخصص يتولي الاتصال ومقابلة من يرغب في الشراء
- ٢- الدعاية والاعلان ك ذلك يتم عن طريق وسائل الدعاية والاعلان المختلفة في وسائل الاعلام مثل الصحف والمجلات المتنوعة والمتخصصة.
- ٣- المعارض الدولية والمحلية : يلاحظ في الاونة الاخيرة تنظيم العديد من المعارض المتخصصة التي تقام في الفنادق الكبرى او قاعات العرض والمؤتمرات وكذلك تنظيم هذه المعارض في العواصم المختلفة
- ٤- الشركات التسويقية المتخصصة : اسست عدة شركات لغرض التسويق للمشاريع العقارية المميزة فهي تقوم بالدعاية اللازمة وتنظيم المعارض الدائمة والمؤقتة
- ٥- البنوك وادارة امناء الاستثمار : حيث ان هذه الادارة تقوم بتنظيم عمليات التسويق موضحا في الاطار القانوني والاشراف علي انتقال الملكيات والي غير ذلك. " (١)

#### ٢/٣/٣/٣/٣ السعر

- " ١- السعر هو الثمن الذي يتم تداول المسكن بموجبة فعلا في السوق فيعرف بثمن او سعر السوق.
- ١- يتحدد السعر بالعرض والطلب وذلك نتيجة تفاعل قرارات المستعمل المتمثلة في الطلب وقرارات المستثمرون المتمثلة بالعرض، ولا ينبغي ذلك كونه مؤثرا فعالا في الكميات المعروضة والمطلوبة.
- ٢- عندما تتساوي عنده الكميات المطلوبة بالمعروضة حيث تكون الكمية التي يستعد العارضون لبيعها متساوية تماما للكمية التي يرغب ويقدر المشترون علي شرائها. ويعرف ذلك باسم " الكمية التوازنية"
- " كما يعرف هذا السعر باسم السعر المتوازن" (١) شكل رقم (٩)

<sup>1</sup> - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ص ٨٣

<sup>2</sup> - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ص ٨٤



شكل رقم (٩) منحنى السعر ( السعر المتوازن )

تستغرق دورة الاستثمار العقاري / المباني نحو ٢٠ سنة وتتم باربعة مراحل وبقال "John Rennie"

١- " المرحلة الاولى (القاع) - trough

ويتجاوز فيها العرض الطلب - اي يكون المعروض من الوحدات العقارية اكبر من الطلب - وتجة الاستثمار نحو بدائل اخري تحقق عائدا افضل مما يحقها الاستثمار العقاري

٢- المرحلة الثانية (الاتجاه لاعلي) - upswing

وفي هذه المرحلة تنتج المدينة نحو التوسع والنمو ويزداد الطلب علي العقارات والاراضي وينتج المستثمرون حثيثا الي الاستثمار العقاري .

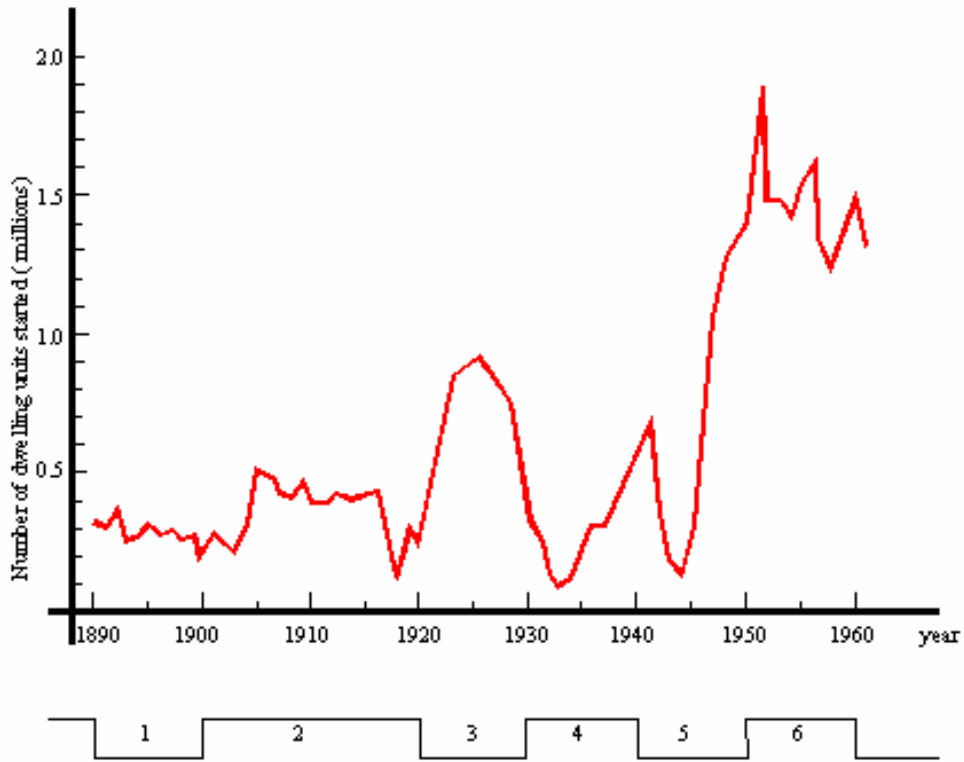
٣- المرحلة الثالثة ( الذروة) - the peak

وتتميز برواج عقاري شديد نتيجة الزيادة الكبيرة في الطلب والاتجاه الي الاستثمار العقاري كأفضل بدائل الاستثمار حيث يحقق عائدا كبيرا مضمونا وتشهد هذه المرحلة الكثير من المضاربات العقارية سواء المباني او الاراضي

٤- المرحلة الرابعة - ( الهبوط) - downswing

وتؤدي المرحلة السابقة الي زيادة المعروض ( oversupply ) وانخفاض العائد سواء ايجار تملك مما يمهد للعودة مرة اخري الي مرحلة القاع - trough لتبدأ دورة اخري " (١) شكل رقم (١٠)





شكل رقم (١٠) دورة الاستثمار العقاري

يري البعض الاستثمار العقاري من منظور واسع بحيث يدخل في نطاق الاستثمار العقاري الاراضي الزراعية والمحاجر والمناجم .

"العقارات جزء هام من اركان الاقتصاد القومي ، وهي متعددة الاشكال كالاراضي الزراعية والاراضي المتاحة لغراض البناء والتشييد والاراضي التي باطنها الثروات الطبيعية من مناجم ومحاجر ." (١)

" هناك تعددا وتنوعا في الاسواق العقارية تبعا لتعدد وتنوع نوعيات ومستويات المنتج العقاري . وعلي ذلك يتعين التمييز بين :

١- الاراضي المعدة للاستغلال العقاري.

٢- الانشاءات العقارية ( اسكان، خدمات، سياحة،...).

ويختلف سوق الاراضي المعدة للاستغلال العقاري عن سوق الانشاءات العقارية، وفي نطاق كل منهما تتعدد الاسواق، فالاراضي المهيئة للاستغلال العقاري الاسكاني لها سوقها المتميز عن تلك المهيئة للاستغلال التجاري او الخدمي. علي نحو مماثل ايضا تتنوع اسواق الاسكان المهيئة للاسكان المعيشي طبقا لمستوي الاسكان، فهناك الاسكان الفاخر المتمثل في الفيلات والقصور، وكذلك الاسكان المتوسط، واخيرا هناك الاسكان الاقتصادي الخاص بطبقة محدودي الدخل، وبالطبع فان اسواق الاسكان الاقتصادي والمرتبطة بمحدودي الدخل لها اوضاعها والتي تختلف عن اسواق الاسكان الفاخر او اسواق الاسكان المتوسط." (٢)

٢/٥/٣ المسكن / كمنتج عقاري

١/٢/٥/٣ تعريف المسكن

"تندرج حقوق الإنسان في مجتمعة تحت مؤثرات عديدة كالحق في الحياة ، الحرية في اختيار من يمثلون السلطة في مجتمعة ، الحق في الحصول على الطعام الكافي لاحتياجاته ، الحق في العلاج ، الحق في التعليم ، الحق في العمل ، الحق في التنقل والسفر، ومن المسلم به أن المسكن الملائم يعتبر من المتطلبات الأساسية التي يجب أن تتوفر للفرد والأسرة وشرط الملائمة يتطلب اشتراطات عديدة ومحددة بعضها خاص بالموصفات الفنية – بعضها خاص بالإيجار إن كان مؤجرا – بعضها خاص بالموصفات الكيفية الإنسانية كالتكديس ، التزامم . . . الخ " (٣).

بينما يعرف لو كوربوزية المسكن بأنه " A HOUSE IS AMACHINE FOR LIVING IN " (٤)

يعرف حسن فتحي البيت بأنه " هو مكبر الانسان نفسه ونسبة التذكاري الابقى، يتفق في الحجم والمظهر والرفاهية مع التفاصيل الاخرى لفردية الانسان، وهو بالطبع يتكيف حسب حاجاته الاقتصادية ويتحدد، الي حد

١ - د. عبد الحكيم جمعة- دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الاسكان – كتاب الاهرام الاقتصادي – العدد ٢٤٤ ص ٢٦

٢ - ايمان عمر محمد عسكر – تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الاسكان ( دراسة حالة محدودي الدخل) – رسالة ماجستير – جامعة القاهرة ٢٠٠٥ ص ٥٨

٣ - Unesco “ Human rights teaching “ - Published in 1985 by the united nation , Education , Scientific and Cultural Organization - Vol. , IV , 1985

٤ - John Rennie Short- The Urban Order, An Introduction to Cities, Culture, and Power- Blackwell Publishers Inc-1996- p 197

معين، بمواردة الاقتصادية، علي انة ايضا فية كل الخصائص العارضة لمزاجة..... والوادعون من الناس يعيشون في بيوت هادئة، والشحاذوم تتحني الجدران في قريتهم بمذلة وانين، والمتعالون من الناس تحملق بيوتهم في برود فوق رأسك. فالبيت ايضا يعي تماما مكانة الاجتماعية: وكما يعرف الانسان من الذين يفوقونه مكانة ومن الذين ينظر هو اليهم من عل ، فان البت كذلك يتخذ موقعا يتفق ومرتبته." (١)

" الاسكان من السكن والسكن يحمل كل معاني الراحة والاطمئنان ونفض هموم يوم العمل وزحام الشوارع استعدادا ليوم جديد وحتى تعريف الاسكان بأنة مأوي لاينصرف سوي الي الأوي المريح، النأوي الادمي الذي تتوافر فية كل شروط المعيشة المريحة، وبالتالي لابد من تزويدة بكل انواع المرافق من كهرباء وصرف صحي ومياة نقية وتليفونات ومواصلات وطرق وغيرها." (٢)

### ٢/٢/٥/٣ تصنيف المسكن

هناك عدة تصنيفات للمسكن منها :

- الاسكان العام ( Public Housing ) والاسكان الخاص ( Private )  
ويختلف مفهوم الاسكان العام وحجمة من بلد الي اخرويري " John Rennie, 1996 " ان الاسكان العام عادة مايكون تلبية لقوي ضغط يمثلها الفقراء ومحدودي الدخل علي الحكومات ورجال السياسة " Markets respond to economic power, not social need. P rivate housing markets do not respond well to the needs of the poorest, but yet the poorest have political power that can be transformed into puplic policies. Puplic housing results from bottom-up political pressure." (٣)

وبينماالتزيد نسبة الاسكان العام في الولايات المتحدة الامريكية عن ٨% من حجو الاسكان فانها تزويد في المملكة المتحدة عن ٣٥% بل ان الاسكان العام - في المملكة المتحدة بعد الحرب العالمية الثانية- يمثل جزءا من العقد الاجتماعي بين المواطن والحكومة " As part of the social contract between the government and the people....." (٤)

- التصنيف الاقتصادي :

اسكان اقتصادي – اسكان متوسط – اسكان فوق متوسط – اسكان فاخر  
ويتم هذا التصنيف بناء علي حجم المسكن وتشطيبه واماكن تواجدة وسعرة وربما القروض الممنوحة لة من الدولة

كما يتم التصنيف ايضا الي اسكان حضري – اسكان ريفي

- الاسكان الرسمي وغير الرسمي

١ - حسن فتحي- عمارة الفقراء – ترجمة د. مصطفى فهمي- مطبوعات كتاب اليوم- مؤسسة اخبار اليوم-العدد٦ ابريل ١٩٩١- ص ٨١-٨٢  
٢ - معهد التخطيط القومي- المجلة المصرية للتنمية والتخطيط – المجلد السابع –العدد الاول – محمود عبد الحي – مصر وتحديات المستقبل ، قطاع البناء والتشييد يوليو ١٩٩٩ ص ٢١٠  
٣ - John Rennie Short- The Urban Order, An Introduction to Cities, Culture, and Power- Blackwell Publishers Inc-1996- p 192  
٤ - John Rennie Short- The Urban Order, An Introduction to Cities, Culture, and Power- Blackwell Publishers Inc-1996- p 193

تعاني غالبية الدول النامية من ظاهرة الاسكان العشوائي ( الاسكان الغير رسمي) ويختلف الباحثون في

تعريف الاسكان الغير رسمي كما هو مبين بالجدول رقم ( ١ )

(١)

جدول رقم (١) الاسكان الارسمي

مسلسل	التعريف	واضع التعريف	تحليل التعريف
١	ذلك الاسكان الذى يسعى الية الافراد كواحد من الحلول لمشكلات الاسكان القائمة ليوذى دورا فى تخفيف حدة أزمة الاسكان وهو اسكان غير قانونى مخالفا للنظم والقوانين ويقام باساليب ذاتية بحتة بعيدا عن الاجراءات والتسهيلات الحكومية المختلفة	مديحة السطفي	منظور قانونى تشريعى
٢	يعرف بأنة اسكان تجمعات نشأ على اطراف المدن الكبرى فى مناطق زراعية أو صحراوية لم يكن من المقرر تعميرها وهى فاقدة للتجهيزات الاساسية وتتشكل انماط تعتمد على التقاسيم المخالفة للتشريعات العمرانية وهى تنمو بسرعة كبيرة بمعدلات تفوق معدلات نمو المدينة فى مجملها	جليلة القاضي	منظور عمرانى
٣	منطقة تنشأ فى غياب التخطيط العمرانى حيث تم تطبيقه باسلوب غير علمى بهدف تحقيق الكسب المادى فقط بعيدا عن الجانب العمرانى	سمير سعد	منظور تخطيطى عمرانى
٤	ينشأ فى غياب القوانين أو فى غياب السلطة التنفيذية وضعف الرقابة على الاراضى مخالفا بذلك القوانين ومغتصبا للاراضى المملوكة للغير	احمد خالد علام	منظور قانونى سياسى
٥	اسكان غير قانونى لمنطق نشأت فى غياب التخطيط والقانون محرومة من عناصر البنية الاساسية والخدمات العامة وهى مزيج اجتماعى غير متجانس ينتشر بين فاطنين الامراض الاجتماعية والعضوية والنفسية مما انعكس على البيئية العمرانية والمجتمع والانسان بصورة مباشرة	مجلس الشورى	منظور قانونى اجتماعى
٦	نمو ينشأ من مزيج نسيج اجتماعى غير متجانس بغرض الحصول على وحدة سكنية مناسب قدرتهم بغض النظر عن البنية الاساسية والخدمات العامة وذلك بسبب الهوة المتسعة بين الدخل وتكلفة الوحدة السكنية	حاتم الفرنساوي	منظور اجتماعى اقتصادى
٧	" حيز للتجمعات البشرية التى تتكون على اطراف المدن الكبرى فى المناطق الزراعية أو الجبلية على اراضى تكون غالبا ملكية عامة أو مقسمة بطريقة غير قانونية حيث يشيد عليها المهاجرون اماكن لا يوائهم بجهودهم الذاتية تكون غاية فى التواضع فى البداية ولا تختلف عن المساكن الريفية التى اعتادوا على اقامتها الا انهم يعملون على تحسينها تباعا كلما استقرت وتحسنت ظروفهم المعيشية كما يشرون فى توفير الخدمات الاساسية التى يحتاجون اليها بأماكن العبادة والخدمات الصحية البسيطة والمحلات التجارية التى تلبى احتياجاتهم اليومية	unichs	منظور عمرانى
٨	النمو العمرانى الغير مخطط له والغير خاضع لرؤية تخطيطية شاملة ولم تتوافر له السبل القانونية حيث تتحكم فيه خطط مرفقية أو زمنية محددة بهدف تحقيق اعلى معدل ربح فى استغلال الارض نتيجة غياب عنصر الرقابة عليها	سمير سعد	منظور عمرانى اقتصادى
٩	تقسيمات عمرانية نشأت على اراضى مغتصبة دون سند قانونى حيث تحرم التشريعات البناء على الاراضى الزراعية ومخالفة لوائح البناء	عبد المحسن برادة	منظور قانونى عمرانى
١٠	نشأ باردة كاملة لفاطنية وينمو طبقا لانماط محددة ومتكررة لا تتغير بالنسبة لتخطيطها الخطى linear أو عروض شوارعها أو ابعاد قطع الاراضى بها كما أن لة انتظام فى اسلوب تطور الكثافة والنمو المرحلى	أحمد خالد علام	منظور النسيج العمرانى
١١	فجوة تنموية ونتاج متداعى لثقافة متداعية مرتبطة بالزمان والمكان	- سيد المنوفى	منظور ثقافى
١٢	هو نمو عمرانى غير خاضع لرؤية تخطيط وليس لة ظهير قانونى حيث تتحكم فيه التلقائية وتعظيم الربح ويساعد على ذلك غياب الرقابة الفنية الكاملة	الوكالة الامريكية	منظور سياسى قانونى

تحليل التعريف بمعرفة الباحث

وإذا كان للبحث أن يضع تعريفاً للاسكان العشوائى / الغير رسمى فأن الباحث يميل الى وضع تعريف يختلف عما سبق وانما يعرف الاسكان العشوائى / الغير رسمى من منظور الاستثمار العقارى ومن هذا المنظور يصبح الاسكان العشوائى / الغير رسمى هو ( كل اسكان يتم تنفيذة خارج نطاق الاستثمار العقارى المرصود فى خطة الدولة سواء للقطاع العام أو الخاص ) ولهذا التعريف عدة ملامح :-

- ١- لا فرق فى هذا بين الاسكان العشوائى سواء كان حضرياً أو ريفياً مخطط أو غير مخطط ولذلك فالتعريف اشمل واعم ويجمع بين اوجه شتى للاسكان العشوائى / الغير رسمى
- ٢- لا يقع تحت هذا التعريف سكان المقابر أو العشش فالاولى سكانها لا يبنون (لايستثمرون) مساكن خاصة بهم وانما يستغلون أبنية مقامة فعلا والثانية فهى اما بلا تكلفة تقريباً أو تمثل تكلفتها ضرورة من ضرورات الحياة وليس استثمار
- ٣- يتفق هذا التعريف مع البعد العمرانى حيث ان اسكان المقابر والعشش يعتبر اسكان مؤقتة مهما طالت الفترة الزمنية
- ٤- يتفق ايضا مع البعد الاجتماعى حيث ان اسكان المقابر والعشش لا يحقق الحد الأدنى لمتطلبات الانسان ( حاجات الانسان الاساسية )

### خلاصة الباب الثالث

١- يعد الاستثمار العقاري من أهم مكونات إجمالي الاستثمار القومي لأي دولة في العالم إذ يعد قطاع انتاجي يدفع التنمية إلى الأمام من خلال تقديم المنتجات النهائية مستخدماً وسائل انتاج مختلفة من الاستثمارات ويدفع إلى التوسع - آلية الدفع من الخلف - في الصناعات التي يحتاجها الاستثمار، وتمثل نسبة العمالة في قطاع الإسكان من ١% إلى ٣% من مجموع القوي العاملة الموجودة، كما أن كل فرصة عمل جديدة في هذا القطاع ينتج عنها بالضرورة فرصتين عمل في قطاعات انتاجية وخدمية أخرى .

٢- هناك فروق هامة بين الاستثمار العقاري على المستوى القومي والاستثمار العقاري على المستوى الفردي تتمثل في :

\* بينما يعد تشييد أي مبني استثماراً من وجهة نظر الفرد والمجتمع إذ أن تشييد هذا المبني يضيف إلى رأس مال صاحب المبني دون أن يؤدي إلى انخفاض في رأس مال أي فرد آخر، فإن انتقال ملكية هذا المبني من طرف بائع إلى طرف مشتري لا يترتب عليه أي تغيير في رأس مال المجتمع وإنما هي بمثابة تغيير صور الملكية وبالتالي فهو لا يعد استثماراً على المستوى القومي

\* الأرض - على المستوى الفردي تمثل المضاربة على الأرض أحد أوجه الاستثمار العقاري كما يمثل سعر الأرض جزءاً هاماً من تكلفة المبني وربما تحديد نوعية المنتج العقاري ( سكني / اداري / تجاري) أما على المستوى القومي فلا يعتبر اتفاق مشروع على شراء الأرض أحد مكونات الاستثمار القومي - الأرض أصل رأسمالي ثابت محدودة المساحة وليست من صنع الإنسان- ولهذا يميز المخططون بين رقم الاستثمارات العينية شاملة ثمن أرض، وبين رقم الاستثمارات العينية بدون ثمن الأرض

٣- الاستثمار العقاري هو أحد الأنشطة الاقتصادية التي يتم من خلالها تدوير المدخلات الأربعة ( المال - المعدات- المواد- العمالة ) - والأرض - لانتاج سلعة تتمثل في وحدة عقارية ( سكنية - ادارية - تجارية - سياحية ) يتم تداولها من خلال السوق العقاري، ويركز البحث على التعريف بأحد العناصر الأربعة الأ وهو المال ( التمويل) كما يركز على المنتج السكني حيث أنه يمثل أكثر أشكال المنتج العقاري أهمية كما وكيفاً كما أن المنتجات الأخرى تخضع عادة لدراسات أخرى من بينها الجدوي الاقتصادية.

٤- يتم تصنيف التمويل العقاري بحسب ملكية الأموال المستثمرة / فترة السداد / المصادر التمويلية.

٥- تصنيف التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة يقسم الاستثمار إلى استثمار عام واستثمار خاص \* الاستثمار العام تقوم به عادة الحكومات ويتميز بأثر استثمار طويل الأمد / يصعب على القطاع الخاص القيام بها / ذات عائد اجتماعي .

\* الاستثمار الخاص ويتأثر بعدة عوامل أهمها هو العائد من الاستثمار مقارنة بسعر الفائدة المتاح واخذاً في الاعتبار حجم المخاطر يلي ذلك تحديد نوع المنتج العقاري ( سكني - اداري - تجاري ) ثم التوزيع المكاني لهذه الاستثمارات

٦- يمثل السوق العقاري المحيط الذي يتم من خلاله تداول المنتج العقاري - في الاقتصاد الحر - ويشكل العرض والطلب أهم اليات هذا السوق .

٧- العرض ، وهو يعني مجمل الاختيارات التي يجريها المستعمل بين الكميات المعروضة من الوحدات للبدائل السكنية مع الاخذ في الاعتبار انة لايمكك الاموارد محدودة ، وتتأثر عملية العرض بعدة محددات منها : كمية المعروض من مخزون العقارات / اسعار مستلزمات الانتاج / اسعار الوحدات السكنية والاراضي المتاحة للبيع / مدي توافر البنية الاساسية . ويوضح منحنى العرض انخفاض السعر مع زيادة المعروض .

٨- الطلب وتؤثر فيه عوامل - الظروف السكانية / درجة التحضر / معدل تكوين الاسر الجديدة / الدعم والمعونات المتاحة ، لايد من التفرقة بين الطلب القائم علي الاحتياج ( مع عدم توافر القدرة الشرائية) والطلب الفعال ( الذي تدعمة قدرة شرائية ) والفرق بينهما هام وربما يمثل لب مشكلة الاسكان - حيث يقل المعروض من الوحدات السكنية التي تقابل احتياجات الفئات التي تتميز بالاحتياج دون الطلب الفعال بينما يكثر المعروض من الوحدات التي تمثل بدائل للاختيار بينها للفئات التي تملك القدرة الشرائية ( الطلب الفعال) .

٩ - تلاقي منحنى العرض ومنحنى الطلب عند نقطة تمثل السعر المتوازن بين كمية المعروض وكمية الطلب.

١٠ - يعتمد السوق العقاري علي عدة اليات من بينها الدعاية والتسويق والمعارض .

١١- تستغرق دورة الاستثمار العقاري نحو عشرين عاما وتمر باربعة مراحل وفقاً لـ "Johen Rennie"  
- القاع "Trough" / الاتجاه لاعلي "Upswing" / الذروة "The Peak" / الهبوط "Downswing"

١٢ - المسكن بين تعريفات عدة فان المسكن هو احد الحاجات الضرورية للانسان مثل المأكل والملبس ويختلف المسكن عن المأوي فالاخير يفقتر الي العديد من المقومات بينما المسكن هو البيئة المهينة ( مرافق / وسائل اتصال / ...) وتختلف المجتمعات حسب قدراتها الاقتصادية وتقدمها في توفير المسكن المناسب لافرادها

١٣ - يتم تصنيف المسكن طبقاً لتصنيفات عدة منها :

\*الاسكان العام والاسكان الخاص وبينما يوجد اتفاق عام علي ان الاسكان العام هو ماتوفرة الدولة والاسكان الخاص هو ماتقوم به شركات القطاع الخاص والافراد الا ان حجم الاسكان العام والخاص يختلف من دولة الي اخري وكذلك فلسفته ونوعيته

\* يتم التصنيف الي اسكان اقتصادي ومتوسط وفوق متوسط وفاخر حسب مساحة المسكن وتشطيبية والموقع ، كما يتم التصنيف الي اسكان حضري واخر ريفي.

١٤ – يعد الاسكان الغير رسمي احد المظاهر المرتبطة بالكثير من دول العالم الثالث والناشئة عن عوامل عدة يمكن اختصارها في عجز الحكومات عن توفير المسكن الملائم للأفراد واتجاه الافراد – غالبا من ذوي الطلب غير الفعال- وقد وضعت عدة تعريفات متعددة تناولت الاسكان الغير رسمي من وجهات نظر مختلفة ، ويقترح الباحث تعريفا مختلفا من وجهة نظر الاستثمار العقاري

"الاسكان الغير رسمي هو كل اسكان يتم تنفيذه خارج نطاق الاستثمار العقاري – وبالتالي القومي – الرصود في خطة الدولة سواء للقطاع العام او الخاص "



الجزء الثاني

الدراسة التحليلية

الاستثمار القومي والعقاري

في مصر

في الفترة من ١٩٥٢ - ٢٠٠٧

## الباب الرابع

البيئة المحيطة / العوامل المؤثرة

علي الاستثمار ( القومي و العقاري )

في مصر في الفترة من ١٩٥٢ وحتى ٢٠٠٧

١- يهدف البحث في هذا الجزء الي رسم صورة كاملة للبيئة(سياسية / اقتصادية / عمرانية ..... الخ ) بتشابكاتها المختلفة ، تلك البيئة التي التي احاطت بالاستثمار القومي والعقاري في الفترة الزمنية موضوع البحث فأثرت فيهما وشكلتهما وتأثرت بهما في دورات متكاملة اخذا وعطاء

٢- يتناول الكثير من الابحاث والادبيات البيئة المحيطة والمؤثرة في الاستثمارالعقاري والمجالات القريبة منه مثل الاسكان تحت مسمى العوامل المؤثرة تارة والاسباب او الظروف تارة اخري فيقال العوامل السياسية / الاقتصادية - او الظروف السياسية / الاقتصادية وهكذا ويميل الباحث الي تناول تلك العوامل او ظروف او الاسباب تحت مسمى البيئة المحيطة فيقال البيئة السياسية - البيئة الاقتصادية اذ ان تعبير(- العوامل - الظروف الاسباب) يعطي انطباعا مسبقا بالمسؤولية عن حدوث الظاهرة متجاهلا بذلك التأثير العكسي للظاهرة في هذه الاسباب ( دورة التأثير والتأثر) ولاسيما عند تناول نواحي مثل النواحي الاجتماعية او العمرانية ( حيث يصعب التفريق بين التأثير في الظاهرة والتأثر بها ).

٣- من المهم التأكيد علي تشابك كافة العوامل وتأثيرها وتأثرها ببعضها البعض فالنظام السياسي هو الرحم الذي تولد منه القوانين والتشريعات وترسم في اطاره السياسات المالية والاقتصادية التي احيانا ما تمثل ضغوطا علي صناعات القرار لانتهاج سياسات معينة ويصب الجميع في بيئة اجتماعية وعمرانية ، كما ان الفترات التاريخية لاقبل هي الاخري تشابكا " ذلك ان كل مرحلة عادة ماتنمو في احشاء المرحلة السابقة لها ويكون لها مقدمات فيها " (١)

<sup>1</sup> - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٥

#### ١/٤ البيئة السياسية/العوامل السياسية

ان اتجاه كثير من الادبيات والبحوث الى اعتبار يوليو ١٩٥٢ هو بداية التاريخ المعاصر ( وكأن كل ما خلف هذا التاريخ هو من قبيل الماضى المجهول – وبغض النظر عن مدى صدق هذه الرؤية اولا ) اشارة هامة الى مدى تأثير العوامل السياسية فى حياة الامم

" وانطلاقا من دور الفرد فى النظم السياسية وبالذات فى البلاد النامية حيث تضعف المؤسسات وتغيب تقاليد العمل الدستورى المنظم وتسمح ظروف العمل السياسى فيها بمجال فسيح من الحركة للقائد الفرد " (١) فانه يمكن تقسيم الفترة من ١٩٥٢ حتى ٢٠٠٧ الي ثلاث فترات زمنية.

الاولى :- منذ قيام الثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢ وحتى سبتمبر ٧٠ وفاة الرئيس جمال عبد الناصر (فترة حكم جمال عبد الناصر )

الثانية :- منذ سبتمبر ٦٩ وحتى أكتوبر ١٩٨١ ( فترة حكم الرئيس محمد أنور السادات )

الثالثة :- منذ أكتوبر ١٩٨١ وحتى الان ( فترة حكم الرئيس محمد حسنى مبارك )

مع مراعاة أن كل فترة من هذه الفترات تتخللها فترات زمنية فرعية يمكن تمييزها بوضوح

<sup>1</sup> - علي الدين هلال – تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥- ٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة – كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة – ٢٠٠٦ ص ١٨٩

١/١/٤ الفترة من ٢٣ يوليو ١٩٥٢ وحتى سبتمبر ١٩٧٠

"صاحب قيام الثورة تغييرات اساسية في الكيان السياسي للدولة من مملكة الي جمهورية ، كما تغيرت المفاهيم البيروقراطية التي سادت في حقبة نشاط الحركة الوطنية والاحزاب السياسية من عام ١٩٢٣ الي ١٩٥٢ ، وحلت محلها مفاهيم جديدة لها سمات التوجهات الاشتراكية ، كما كانت تمارس في الاتحاد السوفيتي ووجود سلافيا " (١) ولم يحدث هذا التحول دفعة واحدة اذ " يتفق اغلب الباحثين على أن الضباط الاحرار الذين تولوا السلطة في يوليو ١٩٥٢ لم يكونوا ملتزمين بايديولوجية موحدة أو بمذهب اجتماعي بعينه " (٢) " ولم يكن ضمن عناصرها شخصيات مدنية كما انها لم تقم بتخطيط مسبق أو تعاون مشترك في حزب أو حركة سياسية مدنية خارج الجيش بل لقد حرص تنظيم الضباط الاحرار على الاحتفاظ باستقلالة التنظيمي عن الاحزاب السياسية التي اتصل بها أو اقام علاقات معها قبل ١٩٥٢ " (٣) " ولقد كان لما سبق أكبر الاثر في انهم اتبعوا منهجا (ذرائعيا) " (٤) وقد مر هذا التحول بثلاث مراحل:

١/١/٤ " المرحلة الانتقالية او مرحلة اقرار القانون والنظام ( من ١٩٥٢-١٩٥٦ )

وكان الهدف الرئيسي للنظام فيها تثبيت دعائمها و اقرار اوضاعها في مواجهة معارضة متعددة المصادر والاتجاهات " (٥) ويميز هذه المرحلة عدة خصائص:-

- ١- " اعلان النظام عن مبادئ الثورة الستة: القضاء على الاستعمار واعوانة/ القضاء على الاقطاع/ القضاء على الاحتكار وسيطرة رأس المال/ اقامة جيش وطني قوى/ اقامة عدالة اجتماعية / اقامة حياة ديمقراطية سليمة" (٦)
- ٢- " بروز جمال عبد الناصر باعتبارها رجل النظام الاول بلا منازع" (٧)
- ٣- تحجيم " دور رأس المال الخاص واعتبارها عنصرا ضروريا لتحقيق التنمية الاقتصادية بشرط عدم اتجاها الى الاستغلال والسيطرة على الحكم " (٨) وهو ما يفسر قوانين الاصلاح الزراعي وتجميد الايجارات كما سيأتي ذكرة

٢/١/٤ " مرحلة الاتحاد القومي أو الاشتراكية الديمقراطية التعاونية

والتي بدأت سنة ١٩٥٦ واستمرت حتى ١٩٦١-١٩٦٢ " (٩) ويمكن وصفها بأنها مرحلة التمهيد للانتقال الي الاشتراكية ويميز هذه المرحلة عدة خصائص :-

- ١- " ليست هناك نظرية جاهزة للمجتمع الاشتراكي الديمقراطي التعاوني وانما منبعاها التجربة والممارسة " (١٠) كما جاء على لسان عبد الناصر في اغسطس ١٩٥٩ " ٠٠٠٠ لا نقول أي البلاد طبقت هذا النظام لان كل بلد يجب أن تطبق هذا النظام بما يتمشى مع ظروفها وتقاليدها ومع معيشتها وهذه هي تجربتنا نظامنا يخرج من بلدنا نظام نابع منا ونابع من طباعنا ونابع من عاداتنا ونابع من ايماننا ولاننقل من أي نظام ونظامنا الاشتراكي

١ - عزيزة محمد علي بدر- العمران العشوائي في مصر- د. فتحي محمد مصيلحي واخرون - الجزء الاول - المجلس الاعلي للثقافة - ٢٠٠٢ - ص ٩٩

٢ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٥

٣ - علي الدين هلال - تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥-٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص ١٧٧

٤ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٥

٥ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٥

٦ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٦

٧ - علي الدين هلال - تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥-٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص ١٥١

٨ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٦

٩ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٥

١٠ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٨

الديموقراطية التعاونى ليس كتابا مكتوبا نضعة موضع التنفيذ ولكن كل خطوة من هذا النظام هى نتيجة التجارب ونتيجة العمل فى مجتمعنا حتى تتناسب هذه الخطوات مع مجتمعنا ومع تطور مجتمعنا " (١)

٢- " من الناحية الاقتصادية والاجتماعية لا تمثل الاشتراكية الديموقراطية التعاونية تبنيا للنمط الاشتراكي الماركسى أو النمط الرأسمالى أو لنمط رأسمالية الدولة وانما هى توليفة مصرية قد يصلح أن تسمى رأسمالية مفيدة أو اقتصاد مختلط أو موجة وقد عبر عبد الناصر عن بعض هذه المعانى فى بدايات المرحلة فى مايو ١٩٥٦ بقوله ان مجتمعنا كما هو الان مجتمعنا رأسمالى تقيدته الدولة بالقوانين لخلق حياة طيبة للجميع وهو ما يزال مجتمعنا استغلاليًا والمجتمع الذى نعمل على خلقه هو المجتمع التعاونى والفرق كبير بين المجتمعين " (٢)

٤/١/١/٣ مرحلة التحول الاشتراكي (١٩٦١-١٩٧١)

وهي المرحلة التي ينتهج فيها النظام الحاكم النهج الاشتراكي بأعتبارة الحل الاوحد " حتمية تاريخية" في اعقاب الانفصال السورى فى سبتمبر ١٩٦١ قدم عبد الناصر فى مايو ١٩٦٢ الميثاق الوطنى ويمثل هذا الميثاق اهم ملامح هذه المرحلة وتتلخص خصائص هذا الميثاق فيما يلى

١- " وثيقه ايدولوجية هامة من زاوية التطور السياسى والاجتماعى المصرى فقد حددت مفهوم التنمية واساليبها وعكس تفكير عبد الناصر بعد عشر سنوات من الحكم " (٣)

٢- " ايدولوجية تؤمن بالتحول الاشتراكي بوصفه انجح الطرق لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والسياسية. ان الحل الاشتراكي لمشكلة التخلف الاقتصادى والاجتماعى فى مصر وصولا ثوريا الى التقدم لم يكن افتراضا قائما على الانتقاء الاختيارى وانما كان الحل الاشتراكي حتمية تاريخية فرضها الواقع وفرضتها الامال العريضة للجماهير كما فرضتها الطبيعة المتغيرة للعالم فى النصف الثانى من القرن العشرين ان هذا الحل الاشتراكي هو المخرج الوحيد الى التقدم الاقتصادى والاجتماعى وهو طريق الديموقراطية بكل اشكالها السياسية والاجتماعية " (٤)

٣- " ايدولوجية تاخذ بتدخل الدولة فى المجال الاقتصادى دون ان تلقى الملكية الفردية وفى هذا جاء فى الميثاق ان سيطرة الشعب على ادوات الانتاج لا تستلزم تامين كل وسائل الانتاج ولا تلقى الملكية الخاصة ولا تمس حق الارث الشرعى المترتب عليها او انما عليه الوصول بطريقتين:

- اولهما خلق قطاع عام قادر يقود التقدم فى جميع المجالات ويتحمل المسؤولية الرئيسية فى خطة التنمية

- ثانيهما وجود قطاع خاص يشارك فى التنمية فى اطار الخطة الشاملة من غير استغلال على ان تكون رقابة الشعب للقطاعين مسيطرة عليهما معا " (٥)

٤- " ركز الميثاق على مفهوم الاشتراكية التي كانت تعنى اقامة مجتمع يقوم على العدل الاجتماعى لا على الربح الفردى ، على التخطيط لاعلى قوى السوق على التصنيع لاعلى انتاج المواد الخام للتصدير الى الخارج " (٦)

٤/١/١/٤ التطور الوزاري (١)

١ - المسح الاجتماعى الشامل للمجتمع المصرى ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٨&٩

٢ - المسح الاجتماعى الشامل للمجتمع المصرى ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٩

٣ - علي الدين هلال - تطور النظام السياسى فى مصر ١٨٠٥-٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص ١٥٧

٤ - المسح الاجتماعى الشامل للمجتمع المصرى ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ١٠

٥ - المسح الاجتماعى الشامل للمجتمع المصرى ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٧

٦ - علي الدين هلال - تطور النظام السياسى فى مصر ١٨٠٥-٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص ١٥٧

شهدت هذه الفترة ثمانية عشر تشكيلا وزاريا وبلغ عدد الاشخاص الذين تولوا مناصب وزارية ١٣١ شخصا ، ويلاحظ ان عددا كبيرا من العسكريين تولوا مناصب وزارية ، فباستثناء وزارة علي ماهر في يوليو ١٩٥٢ ، ومحمد نجيب في سبتمبر وديسمبر ١٩٥٢ واللتان يألفتا من عناصر مدنية فان باقي الوزارات احتل فيها العسكريون مواقع بارزة ، وتل الوزراء المدنيون ٤٤,٦% من اجمالي عدد الوزراء ، ولكن الوزراء العسكريين سيطروا علي المناصب الوزارية الهامة..... كما يلاحظ ايضا عدم الاستقرار الوزاري في تلك الفترة ، وحدث تعديلات وزارية في فترات زمنية قصيرة..... وبصورة عامة فان متوسط العمر الزمني للوزارة في هذه الفترة بأكملها بلغ ١٣ شهرا . " ويوضح الجدول رقم (٢) التالي التشكيلات الوزارية خلال هذه الفترة

رقم	رئيس الوزراء	تاريخ الاعلان	عمر الوزارة	التكرار
١	علي ماهر	٢٤ يوليو ١٩٥٢	شهرين	
٢	محمد نجيب	٨ سبتمبر ١٩٥٢	٩ أشهر	
٣	محمد نجيب	١٨ يوليو ١٩٥٣	٨ أشهر	٢
٤	جمال عبد الناصر	٢٥ فبراير ١٩٥٤	أقل من شهر	
٥	محمد نجيب	٨ مارس ١٩٥٤	٤٠ يوما	
٦	جمال عبد الناصر	١٧ ابريل ١٩٥٤	٢٦ شهرا	
٧	جمال عبد الناصر	٢٨ يونيو ١٩٥٦	٢١ شهرا	
٨	جمال عبد الناصر	٧ مارس ١٩٥٨	٧ أشهر	٣
٩	نور الدين طراف	١٨ أكتوبر ١٩٥٨	٢٣ شهر	
١٠	كمال الدين حسين	٢٠ سبتمبر ١٩٦٠	١١ شهرا	
١١	جمال عبد الناصر	١٦ أغسطس ١٩٦١	شهرين	
١٢	جمال عبد الناصر	١٩ أكتوبر ١٩٦١	١١ شهر	٢
١٣	علي صبري	٢٩ سبتمبر ١٩٦٢	١٨ شهرا	
١٤	علي صبري	٢٤ مارس ١٩٦٤	١٩ شهرا	٢
١٥	زكريا محي الدين	١ أكتوبر ١٩٦٥	١٢ شهرا	
١٦	محمود صدقي سليمان	١٠ سبتمبر ١٩٦٦	٩ أشهر	
١٧	جمال عبد الناصر	١٩ يونيو ١٩٦٧	٩ أشهر	
١٨	جمال عبد الناصر	٢٠ مارس ١٩٦٨	٣٠ شهرا	٢

جدول رقم (٢) التطور الوزاري في الفترة من ١٩٥٢ الي ١٩٧٠

المصدر: علي الدين هلال - ص ١٧٦

<sup>١</sup> - علي الدين هلال - تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥ - ٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص ١٧٥

٢/١/٤ الفترة من سبتمبر ١٩٧٠ وحتى أكتوبر ١٩٨١ (فترة حكم الرئيس السادات)

يمكن تقسيم هذه المرحلة الي مرحلتين فرعتي يفصل بينهما اكتوبر ١٩٧٣ (من وجهة النظر العسكرية) ، او ١٩٧٧ (مبادرة السلام المصرية من وجهة نظر سياسية واقتصادية) وهكذا فانه في اعقاب اكتوبر ١٩٧٣ بدأت مرحلة ذات توجهات مختلفة كان تأثيراتها الاقتصادية ربما اكبر من اي تأثيرات اخرى

١/٢/١/٤ الفترة من ١٩٧٠ الي ١٩٧٣

وقد استمر في هذه المرحلة التوجه السياسي الموروث من المرحلة السابقة فقد "استمر وجود فلسفة عامة مساندة ارتبطت بالنظام السياسي والتي سميت بالاشتراكية الديموقراطية" (١)  
"في السنوات الاولى لحكمة كرر الرئيس السادات المفاهيم الاساسية التي سادت في الستينات فيذكر في نوفمبر ١٩٧١ مثلا أن الديموقراطية هي صوت وحركة الجماهير وبلا وصاية ٠٠٠٠٠٠ والاشتراكية هي طريق قوى الشعب العاملة وفي فبراير ١٩٧٢ يذكر الاشتراكية في تصورنا وفي خطوطنا تنتج من مبدأين اولهما سيطرة الدولة على وسائل الانتاج وثانيهما عدم استغلال الانسان لاختية الانسان" (٢)  
اضف الي ذلك استمرار استنزاف موارد الدولة عسكريا في حرب الاستنزاف والاعداد لحرب اكتوبر

٢/٢/١/٤ الفترة من ١٩٧٣ الي ١٩٨١

"تريجيا حدث تطوران : اولهما نقد مفاهيم المرحلة السابقة وثانيهما ادخال مفاهيم جديدة سميت بالاشتراكية الديموقراطية" (٣) ففي "مايو ١٩٧٥ يذكر- السادات- ان الاشتراكية الحقيقية هي ان يصبح مجتمعنا كله مجتمعاً من المنتجين" (٤) ومنة يتضح الارهاصات الاولى لسياسات الانفتاح والاعتماد علي القطاع الخاص.  
"وقد بدأت حقبة الانفتاح عام ١٩٧٤ بعد حرب اكتوبر سنة ١٩٧٣ ، والتي صدرت رسميا في مايو سنة ١٩٧٤ باسم ورقة اكتوبر للتنمية والتي طرحها الرئيس السادات كخطة لاعادة توزيع السكان علي خريطة جمهورية مصر العربية وقد تبع هذه السياسة (سياسة الباب المفتوح Open Door Policy) تغييرات جوهرية بدأت بالفعل بانشاء وزارة التعمير-١٩٧٣- والتي قصد بها تعمير مدن القناة ، والتي ارتبطت سرعة تعميرها باتفاقية السلام وانسحاب اسرائيل علي مراحل ، فصدر لذلك القانون رقم ٥ لسنة ١٩٧٤ بتحديد اختصاصات وزارة التعمير في اقتراح ورسم وتنفيذ سياسات التعمير في مناطق القناة وسيناء والصحراء الغربية ، ورفع مستوى الخدمات في القاهرة والاسكندرية بالتنسيق مع الوزارات الاخرى" (٥)

٣/٢/١/٤ التطور الوزاري في الفترة من ١٩٧٠ الي ١٩٨١

شهدت فترة الرئيس السادات ١٦ تشكيلا وزاريا ، وبلغ متوسط عمر الوزارة ٧ أشهر . أي ان فترة السادات شهدت درجة اكبر من عدم الاستقرار الوزاري" (٦) وقد يرجع عدم الاستقرار الوزاري هذا الي انه منذ تولي

١ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ١١

٢ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ١١

٣ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ١١

٤ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ١١

٥ - عزيزة محمد علي بدر- العمران العشوائي في مصر- الحرر ا. د فتحي محمد مصيلحي - الجزء الاول - المجلس الاعلي للثقافة -

٢٠٠٢ - ص ١٠٦

٦ - علي الدين هلال - تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥ - ٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - كلية الاقتصاد

والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص ٢٠٢



السادات الحكم فقد بدأ" فى عملية تحول كبرى لتوجهات النظام السياسى تبلورت فى عام ١٩٧١ باعلان الدستور

الدائم للبلاد وطرح شعاري سيادة القانون ودولة المؤسسات " (١)

وقد غلب علي الوزراء الذين " بلغ عددهم ١٦٣ وزيرا الطابع المدني حيث تولي منصب الوزارة ١٣١ من المدنيين

مقابل ٣٢ فقط من العسكريين" (٢) ويوضح الجدول رقم (٣) التشكيلات الوزارية في عهد السادات

رقم	رئيس الوزراء	تاريخ الاعلان	عمر الوزارة	التكرار
١	د. محمود فوزي	٢٠ أكتوبر ١٩٧٠	شهر	
٢	د. محمود فوزي	١٨ نوفمبر ١٩٧٠	٦ أشهر	
٣	د. محمود فوزي	١٤ مايو ١٩٧١	٤ أشهر	
٤	د. محمود فوزي	١٩ سبتمبر ١٩٧١	٤ أشهر	
٥	د. عزيز صدقي	١٧ يناير ١٩٧٢	٤ أشهر	
٦	أنور السادات	٢٧ مارس ١٩٧٣	١٣ شهرا	
٧	أنور السادات	٢٥ أبريل ١٩٧٤	٥ أشهر	
٨	د. عبد العزيز حجازي	٢٥ سبتمبر ١٩٧٤	٧ أشهر	
٩	ممدوح سالم	١٦ أبريل ١٩٧٥	١١ شهرا	
١٠	ممدوح سالم	١٩ مارس ١٩٧٦	٨ أشهر	
١١	ممدوح سالم	٩ نوفمبر ١٩٧٦	٥ أشهر	
١٢	ممدوح سالم	٢٦ أبريل ١٩٧٧	١٣ شهرا	
١٣	ممدوح سالم	٩ مايو ١٩٧٨	٥ أشهر	
١٤	د. مصطفى خليل	٥ أكتوبر ١٩٧٨	٨ أشهر	
١٥	د. مصطفى خليل	١٩ يونيو ١٩٧٩	١١ شهرا	
١٦	أنور السادات	١٤ مايو ١٩٨٠	١٧ شهرا	

جدول رقم (٣) التطور الوزاري في الفترة من ١٩٧٠ الي ١٩٨١

المصدر : علي الدين هلال - ص ٢٠٤

<sup>١</sup> - علي الدين هلال - تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥ - ٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص ١٨٧

<sup>٢</sup> - علي الدين هلال - تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥ - ٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص ٢٠٣

٣/١/٤ الفترة من اكتوبر ١٩٨١ وحتى ٢٠٠٧ (فترة حكم الرئيس محمد حسني مبارك )

" يعتبر الرئيس محمد حسني مبارك اطول من تولي منصب رئيس الجمهورية منذ اعلان النظام الجمهوري في مصر " (١) - ٢٦ سنة حتي الان وعلي المستوي السياسي يمكن تقسيم هذه الفترة الي ثلاث فترات مميزة .

١/٣/١/٤ الفترة الاولى من ١٩٨١ وحتى ١٩٩١ ( حرب الخليج الاولى )

وقد تميزت هذه المرحلة بالمعاناة الاقتصادية الشديدة اذ انة منذ ان " تسلم الرئيس مبارك مقاليد الحكم كانت سحب الازمة الاقتصادية التي تراكمت في سماء الاقتصاد المصري قد بدأت -تتكاتف علي نحو واضح وكانت اهمها هي تراكم جبل من الديون الخارجية وارتفاع واضح في اعباء خدمتها وعجز مستمر في ميزان المدفوعات المصري مع تضائل واضح في حجم الاحتياطات الدولية النقدية وتزايد شديد في اعتمادنا الغذائي علي الخارج ، وتدهور بليغ في معدل الادخار المحلي واعتماد مصر علي الموارد الخارجية لتحويل الاستثمارات المحلية وعجز كبير في الموازنة العامة للدولة وزحف راکض للتضخم المحلي والمستورد وبطء في معدل النمو الاقتصادي " (٢) وذلك علي الرغم من المؤتمر الاقتصادي الذي عقد بين ١٣-١٥ فبراير ١٩٨٢ وبالرغم من الخطة الخمسية الاولى والثانية فان " تدهور مستوي المعيشة خلال النصف الثاني من الثمانينات قد بلغ معدل سنوي قدرة نحو ١,٧% في السنة ، ومما زاد الامر خطورة ان مصر اصيبت بصدمة خارجية في مطلع عام ١٩٨٦ ، متمثلة في انخفاض مفاجئ وكبير في اسعار البترول ، ولم يقتصر اثر هذه الصدمة علي الانخفاض الكبير في ايرادات مصر من صادرات البترول ، بل كانت لها اثار غير مباشرة تمثلت في تراخي تحويلات المصريين العاملين في الدول العربية الغنية بالبترول ، وانخفاض ايرادات السياحة بسبب انخفاض عدد السياح العرب من نفس هذه الدول " (٣)

٢/٣/١/٤ الفترة الثانية من ١٩٩١ ( حرب الخليج الاولى ) وحتى ٢٠٠٤

كان للموقف السياسي ازاء حرب الخليج ومشاركة مصر في قوات التحالف الدولية لتحرير الكويت دورة الهام في تدفق " مساعدات خارجية الي مصر اغلبيتها منح قدرت بنحو ٣,٩ مليار دولار عام ١٩٩٠ / ١٩٩١ ، والغنت الولايات المتحدة والدول الخليجية العربية حوال ١٢,٩ مليار دولار من ديون مصر لهذه الدول شاملة الديون العسكرية للولايات المتحدة بأعبائها الباهظة " (٤) ويلخص د. بطرس غالي الموقف بقوله عن عام ١٩٩١ " اذ دخل العام الفائت - ١٩٩١ - تاريخ مصر الاقتصادي باعتبارها عاما للتحويلات والانجازات التي اسهمت في تغيير وضع مصر من دولة ثقيلة المديونية الي دولة معتدلة المديونية . " (٥) وهكذا انطلقت مصر في تطبيق سياسات الاصلاح الاقتصادي والخصخصة .

١ - علي الدين هلال - تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥-٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة -كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص ٢٢٥  
٢ - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي - القاهرة - ٢٠٠٧ ص ٦٦  
٣ - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي - القاهرة - ٢٠٠٧ ص ٧١  
٤ - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي - القاهرة - ٢٠٠٧ ص ١٣٧  
٥ - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي - القاهرة - ٢٠٠٧ ص ١٣٧

#### ٤/٣/١/٤ الفترة الثالثة من ٢٠٠٤ وحتى ٢٠٠٧ (١)

وتبدأ هذه الفترة في ١٣ يوليو ٢٠٠٤ حيث كلف الرئيس مبارك د. احمد نظيف (٥٢ عاما) والذي شغل منصب وزير الاتصالات في حكومة د. عاطف عبيد بتشكيل الوزارة ، وكان ذلك مؤشرا علي وصول جيل جديد لتولي قيادة العمل التنفيذي ، وهو ما انعكس فعلا في اختيار الوزراء الجدد فكانوا بصفة عامة اصغر سنا واكثر تجانسا من الناحية الفكرية ، وبالذات وزراء المجموعة الاقتصادية ، كما اتسمت هذه الوزارة بدخول اثنين من كبار رجال الاعمال وهما رشيد محمد رشيد وزير الصناعة والتجارة ، واحمد المغربي وزير السياحة، وقد زاد العدد الي ستة وزراء في التشكيل الثاني ، وهو ما يعكس ازدياد دور القطاع الخاص في المجتمع ومشاركة في تحقيق النمو الاقتصادي من ناحية والرغبة في الاستفادة من اساليب الادارة الحديثة المرتبطة بالقطاع الخاص في جهاز الدولة من ناحية ثانية ، واعطاء دفعة لبرنامج الاصلاح الاقتصادي

#### ٤/٢/١/٤ التطور الوزاري في الفترة من ١٩٨١ الي ٢٠٠٧

وقد تميزت هذه الفترة وزاريا بعدة ملامح " شهدت هذه الفترة ١٣ تشكيلا وزاريا مقارنة ب ٤٠ تشكيلا وزاريا في الفترة من ١٩٢٣ - ١٩٥٢ و ١٨ تشكيلا في عهد الرئيس عبد الناصر ، و ١٦ تشكيلا في عهد الرئيس السادات ... تأكيد الطابع المدني لشخص رئيس الوزراء... انخفاض معدل التغيير الوزاري في عهد مبارك مقارنة بالفترات السابقة... ان الرئيس مبارك لم يعتمد الي اجراء تغييرات وزارية متلاحقة . حيث اتسم منهجه بالتدرج وبدلا من التغييرات الشاملة في الوزارات علي النحو الحادث في عهد الرئيسين عبد الناصر والسادات فانه كان يجري تعديلات وزارية محدودة " (٢)

رقم	رئيس الوزراء	تاريخ الاعلان	عمر الوزارة	التكرار
١	محمد حسني مبارك	أكتوبر ١٩٨١	٣ أشهر	
٢	د. فؤاد محي الدين	يناير ١٩٨٢	٧ أشهر	
٣	د. فؤاد محي الدين	أغسطس ١٩٨٢	٢٣ شهرا	
٤	كمال حسن علي	يوليو ١٩٨٤	١٤ شهرا	
٥	د. علي لطفي	سبتمبر ١٩٨٥	١٤ شهرا	
٦	د. عاطف صدقي	نوفمبر ١٩٨٦	١١ شهرا	
٧	د. عاطف صدقي	أكتوبر ١٩٨٧	٧٢ شهرا	
٨	د. عاطف صدقي	أكتوبر ١٩٩٣	٢٧ شهرا	
٩	د.كمال الجنزوري	يناير ١٩٩٦	١٧ شهرا	
١٠	د.كمال الجنزوري	يوليو ١٩٩٧	٢٧ شهرا	
١١	د.عاطف عبيد	أكتوبر ١٩٩٩	٥٧ شهرا	
١٢	د.احمد نظيف	يوليو ٢٠٠٤	١٧ شهرا	
١٣	د.احمد نظيف	ديسمبر ٢٠٠٥		

حدول رقم (٤) التطور الوزاري في الفترة من ١٩٨١ الي ٢٠٠٧

المصدر: علي الدين هلال -ص٢٧

<sup>١</sup> - علي الدين هلال - تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥ - ٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦

<sup>٢</sup> - علي الدين هلال - تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥ - ٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص٢٧٢

## ٢/٤ البيئة التشريعية القانونية/ العوامل التشريعية القانونية

ولهذه العوامل خصائص هامة :

**الاولى** – ارتباطها الوثيق بالبيئة السياسية ، فطالما كانت القوانين والتشريعات هي الوسيلة المباشرة للتعبير عن توجهات السياسة وهذا ما يمكن أن نلمحه بوضوح .

**الثانية** – ان تأثير القوانين والتشريعات لا يبدأ عادة فور صدور القوانين وانما يحتاج الامر لبعض الوقت ولذلك فأن الفترات الزمنية ربما توضح حقب زمنية تميزت بتوجهات معينة افرزت قوانين وتشريعات موائمة لها اثرت في حقب زمنية أخرى تلت فيما بعد .

**الثالثة** - تعدد القوانين والتشريعات المرتبطة بالاستثمار العقاري يعد محدود نسبيا بالمقارنة بتلك القوانين والتشريعات المرتبطة بالاستثمار القومي واستعراض تلك القوانين والتشريعات قد يحتاج عنئذ الي عمل موسوعي مستقل ولذلك فان البحث يهدف الي ابراز اهم هذه القوانين والتشريعات ذات التأثير المباشر علي الاستثمار القومي والعقاري.

١/٢/٤ مرحلة ما قبل ثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢

"القانون المدنى : هو التشريع العام للإيجار حيث أنه عقد بين طرفين هما المالك والمستأجر ولة أركان العقد وشروطه وتحديد القيمة الاجارية ومدة الانتفاع واقامة الوحدات السكنية اساسا العرض والطلب فى تلك المرحلة ولكن نتيجة الى زيادة الطلب وقلة العرض مما دفع الحكومة للتدخل تشريعا لخلق توازن السوق ويمكن ايجاز هذه التشريعات على النحو التالى :-

١- قانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠ ثم قانون رقم لسنة ١٩٢١ بشأن تجميد القيمة الاجارية للوحدات السكنية ثم عدة قوانين متعاقبة لنفس الغرض ، وذلك حتى أول يوليو ١٩٢٥ حيث صدر مرسوم بقانون يحتوى على الغاء الاجراءات الاستثنائية السابقة والعودة للقانون العام أى أن الدولة كفت يديها عن التدخل فى التشريعات حتى بداية الحرب العالمية الثانية حيث صدرت الاوامر العسكرية وكان زيادة القيمة الاجارية ثم تلى ذلك عدة أوامر عسكرية أخرها ٦٠٤ لسنة ١٩٤٥

٢- قانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الاراضى المعدة للبناء والمعدل بقانون رقم ١٠٩٣ لسنة ١٩٧٣ وقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢

٣- قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر وقد تضمن الاتى :-

أ- تحديد الحد الاقصى للقيمة الاجارية للمباني المقامة قبل ١/١/١٩٤٤ وتم ايجارها قبل ١/٥/١٩٤٤

ب- تم ترك تحديد القيمة الاجارية للاماكن المنشأة بعد ١/١/١٩٤٤ للعرض والطلب " (١)

٢/٢/٤ الفترة من ١٩٥٢ وحتى ١٩٧٣

وقد" امتازت الفترة من عام ١٩٦٧ حتى عام ١٩٧٣ بتعدد التشريعات والقرارات المتعلقة بالسياسة المالية على نحو مسبق " (٢) تمثلت فى مظاهر رئيسية:-

١- القانون رقم ١٠٧٨ لسنة ١٩٥٢ (٣) " الاصلاح الزراعى " – مستهدفا وضع حد أعلى للملكية الزراعية

<sup>1</sup> - سيف الدين احمد فرج – تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٤٣، ٤٤

<sup>2</sup> - المسح الاجتماعى الشامل للمجتمع المصرى ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٨٢٦

<sup>3</sup> - المسح الاجتماعى الشامل للمجتمع المصرى ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٧٥١

٢- "في يناير عام ١٩٥٧ صدر قرار جمهورى بأ إنشاء مجلس أعلى للتخطيط القومى ليتولى تحديد الاهداف الاقتصادية والاجتماعية واعتماد خطط التنمية

"صدرت خلال تلك الفترة بعض الاوامر والقرارات بشأن تثبيت او تخفيض الايجارات:

٣- المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لتخفيض الايجارات بنسبة ١٥% علي العقارات المنشأة من ١/١/١٩٤٤ وقبل ١٩٥٢/٩/١٨

٤- القانون رقم ٣٣٤ لسنة ١٩٥٦ وهو يحظر اقامة أو تعديل أى مبنى تزيد تكلفته على ٥٠٠ جنية مصرى الا بأذن خاص وذلك حتى تقلل من الاستثمار فى العقارات وتوجيهها وجة أخرى أكثر جدوى للاقتصاد الوطنى  
٥- القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٥٨ بتخفيض الايجارات بنسبة ٢٠% للعقارات المنشأة من ١٨/٩/١٩٥٢ وقبل ١٩٥٨/٩/١٢

٦- القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لتخفيض الايجارات بنسبة ٢٠% للعقارات المنشأة من ١٢/٩/١٩٥٨ وقبل ١٩٦١ /١١/٥

٧- القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة علي العقارات المبنية وخفض الاعفاءات بمقدار الاعفاءات

٨- القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد القيمة الايجارية للاماكن المنشأة بعد ١١/٥ / ١٩٦١ وفقا لمعايير معينة " (١)

٩- نتيجة التراكمات على لجان التقدير واستمرار المالك فى تحديد قيم ايجارية مرتفعة صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض القيمة الايجارية للاماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بنسبة ٣٥% " (٢)

١٠- قانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر . وقد نصت المادة رقم ٤٧ من القانون على الغاء القوانين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد الايجار لسنة ١٩٦٥ بشأن تخفيض القيمة الايجارية للوحدات السكنية.

١١- قرار وزير الاسكان رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ بشأن تحديد تكاليف الاسكان حسب مستوياته (٨-٢٠ جنيها / المتر ) لم تتغير هذه القيمة لمدة عشر سنوات كاملة مما أدى الى أن اللجان التزمت التقدير والالتزام بحد أقصى ٥% ( استنادا للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٤٦ المادة الثالثة ) " (٣)

١٢- " قرار جمهوري رقم ٤٤٢٠ لسنة ١٩٦٥ بأ إنشاء المؤسسة المصرية العامة للبناء والاسكان وتختص بتنمية الاقتصاد القومي في مجال البناء والاسكان التعاوني وفقا لسياسة الدولة وتشرف علي ما يتبعها من جمعيات تعاونية لبناء المساكن والجمعيات التعاونية للانشاء والتعمير. " (٤)

١٣- " قرار جمهوري رقم ٦٩ لعام ١٩٦٢ بتغيير اسم وزارة" الشؤون البلدية والقروية " الي وزارة " الاسكان والمرافق " (٥)

<sup>١</sup> - د. عبد الحكيم جمعة - دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الاسكان - كتاب الاهرام الاقتصادي - العدد ٢٤٤ ص ٨

<sup>٢</sup> - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٤٨

<sup>٣</sup> - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٥٣

<sup>٤</sup> - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربى - القاهرة ١٩٨٧ ص ٣٥

<sup>٥</sup> - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربى - القاهرة ١٩٨٧ ص ٣٥

١٤- " القانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١ لتحويل المؤسسات الاقتصادية واعتبارها وحدات اقتصادية وليست اجهزة تابعة للوزارة ، والفي علي عاتقها عبء التخطيط الاقتصادي والتمويل والمتابعة المالية." (١)

٣/٢/٤ الفترة من ١٩٧٣ وحتى ١٩٨١

وقد ترجمت سياسة الانفتاح الاقتصادي الي العديد من القوانين والتشريعات يتم تناولها في البيئـة التشريعية والبعث وان تم تناولها مرة اخري في البيئـة الاقتصادية ومنها :

"١- القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته ، وهو اهم خطوة منفردة اتخذت علي طريق الانفتاح ، فقد فتح باب الاقتصاد المصري لرأس المال العربي والاجنبي في شكل استثمار مباشر في كل المجالات تقريبا ، وعلي وجه التحديد يذكر القانون مجالات التصنيع والتعدين والطاقة والسياحة والنقل واستصلاح الاراضي والانتاج الحيواني والثروة المائية والاسكان والامتداد العمراني وشركات الاستثمار وبنوك الاستثمار وبنوك الاعمال وشركات اعادة التأمين وبيوت الخبرة الفنية وغيرها من المجالات .....وعدم جواز تأميم المشروعات او مصادرتها فضلا عن اعفاء الارباح التي تحققها المشروعات التي تنشأ طبقا لهذا القانون من الضريبة علي ايرادات القيم المنقولة وملحقاتها والضريبة علي الارباح الصناعية والتجارية وملحقاتها ، والضريبة العامة علي الايراد لمدة خمس سنوات ، ويسري الاعفاء لذات المدة علي عائد الارباح التي يعاد استثمارها في المشروع والاحتياجات الخاصة وتعفي الاسهم من رسم الدمغة النسبي لمدة خمس سنوات ، كما يكون الاعفاء لمشروعات التعمير وانشاء المدن الجديدة واستصلاح الاراضي لمدة عشر سنوات يجوز مدها " بقرار من رئيس الجمهورية " الي خمسة عشر عاما ،وتعتبر الشركات المنتفعة باحكام هذا القانون من شركات القطاع الخاص ولا يسرى عليها التشريعات الخاصة بالقطاع العام كما تضمن القانون اعفاء ارباح المشروعات من ضرائب عديدة لمدة خمس سنوات أو ثمانية سنوات ( اذا اقتضت ذلك اعتبارات الصالح العام )أو يكون الاعفاء بالنسبة لمشروعات التعمير وانشاء المدن الجديدة خارج الاراضي الزراعية والاستصلاح ونطاق المدن ويكون لمدة عشر سنوات ( يجوز مدها لخمسة عشر عاما )

٢- القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجية وتنظيم أعمال البناء تنص المادة ٢١ منة على كل من يقيم مبنى أو يرممه بما يزيد قيمته على خمسة الاف جنية أن يحصل على موافقة لجنة توجية استثمار اعمال البناء قبل الحصول على ترخيص البناء فى القطاع الخاص للمحافظة وتفرض نفس المادة عقوبة جنائية على كل من يخالف الاحكام .

٣- القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بشأن تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى يتضمن على أن كل من يقيم مبنى تزيد قيمته على خمسين ألف من الجنيهات بالمساهمة فى سندات الاسكان ، ورغم أهمية هذا التشريع الذى أوجد مصدرا هاما لتمويل الاسكان بالمستوى الاقتصادى وهو يحقق نظرية التكافل الاجتماعى التى تفرض على القادرون الاسهام فى حل مشاكل غير القادرين ، لكن قد اعفى القطاع العام من الحظر الوارد فى المادة ٢١ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، كما اعفى القطاعين العام والتعاوني من المساهمة فى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى رغم أن بعض تلك الشركات والجمعيات بنى مساكن فاخرة كما أن القطاع الخاص قد بنى وحدات سكنية بمستوى اقتصادى ووجب الزامة بالمساهمة فى صندوق تمويل المساكن حينئذ .

<sup>١</sup> - المسح الاجتماعى الشامل للمجتمع المصرى ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص٨١٨

٤- القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ومدة :-  
-الوحدات السكنية المؤجرة مفروشة تزيد قيمتها الايجارية من ١٠٠ الى ٤٠٠% حسب تاريخ الانشاء ( بدلا من ٧٠% )

- فى حالة زيادة القيمة الايجارية للوحدات السكنية عن ٣ جنيهات للغرفة يعفى الساكن من الضرائب العقارية .  
- حظر الاستفادة من الدعم وذلك للوحدات السكنية للتمليك مع استثناء القطاع العام والحكومة والقطاع التعاونى وصناديق التأمين

- تحصيل سندات للأسكان بنسبة ٥% من البيع للبائع والمشتري لصالح صندوق تمويل المساكن .  
٥- " القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر حيث عالج القصور لسنة ١٩٧٧ من حيث الاتى :-

- ١- تحديد القيمة الايجارية على اساس ٧% من قيمة الارض والمباني
- ٢- اعفاء الاسكان الفاخر من لجنة تقدير القيمة الايجارية
- ٣- تحديد حد أدنى للوحدات الايجار بالمبنى الثلثين وأقصى للتمليك ثلث الوحدات بالمبنى
- ٤- مميزات للملاك  
قروض تعاونية مدعومة سواء للبناء أو الترميم أو الصيانة  
أ) اعفاء ايراد الايجار من ضريبة الايراد العام  
ج) ثلث الوحدات بالمنشاء غير مقيدة الاستعمال ( يمكن عرضها للتمليك ) لتحقيق عائد استثمارى مناسب للملاك  
د) تقرير سعر الارض بالمثل عند الترخيص وكذلك تقدير قيمة المباني بالتكلفة الفعلية  
هـ) تشكيل لجنة لتتمين الاراضى بكل محافظة وحساب التكلفة الفعلية للمباني  
و) اجاز القانون تقاضى المالك لمقدم سنتين بحد أقصى الفين جنيها وبشرط الانتهاء من الاعمال الاساسية وان تكون الوحدات السكنية فى مرحلة التشطيب ( ولم يتم تعديل هذا الحد الاقصى بغرض الزيادة المستمرة فى تكلفة الوحدة السكنية )  
ز) الغاء شرط موافقة لجنة تنظيم تحديد المباني ( ما عدا المستوى الفاخر )  
ح) للمالك الحق فى زيادة القيمة الايجارية من ٣٠٠ – ٥٠٠% فى حالة تغيير الاستعمال الى استعمال غير سكنى  
ط) للمالك الحق فى الحصول على ٥٠% من حق الانتفاع فى حالة تنازل المستأجر لآخر أو يستردها ويسدد ٥٠% من قيمتها للمستأجر  
ى) لكل فرد وعائلة تأجير شقة مفروشة واحدة فقط  
ك) المستأجر الذى يبنى منشأة أكثر من ٣ وحدات اما ان يترك الوحدة للمالك أو يدبر للمالك ولاقاربة حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية بقيمة ايجارية لا تزيد عن ضعف القيمة الايجارية له  
مميزات المستأجر  
أ) منع الحكم الغيابى ومواجهة المستأجر فى حالة الاخلاء لعدم سداد القيمة الايجارية

(ب) اذا تخلف المالك عن التسليم أو قام بتأجير الوحدة لأكثر من مستأجر أو تقاضى أكثر من الحد الأقصى المسموح للمقدم تعتبر ذلك جريمة نصب " (١)

٦ - " القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة الذي استهدف تطبيق السياسة الاقتصادية التي بدأتها الدولة عام ١٩٧٤ ولكن بشكل جديد يسعى الي جذب الاستثمارات الخاصة الوطنية والاجنبية الي مناطق جديدة في صحراء مصر وبعيدا عن مشاكل البنية الاساسية والاراضي في المجتمعات العمرانية القائمة " (٢)

٧- " القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٨٠ في شأن تحديد السنة المالية ، وذلك بتعديل المادة (٢) من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ بحيث تصدر الموازنة العامة للدولة عن سنة مالية تبدأ من اول يولية وتنتهي في اخر يونية من العام التالي ، وفي اطار هذا التعديل انهي العمل بموازنة السنة المالية ١٩٨٠ في اخر يونية ١٩٨٠ بدلا من اخر ديسمبر ١٩٨٠ " (٣)

٨- " القانون ١١٩ لسنة ١٩٨٠ بانشاء بنك الاستثمار القومي واعتباره شخصية اعتبارية مستقلة وان يتبع وزير التخطيط وان غرض البنك تمويل كافة المشروعات المدرجة بالخطة العامة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية لدولة عن طريق الاسهام في رؤوس اموال تلك المشروعات.....وان يحل البنك محل صندوق استثمار الودائع والتأمينات" (٤)

#### ٤/٢/٤ الفترة من ١٩٨١ وحتى ٢٠٠٧

١- قانون الاعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ واخضاع شركات قطاع الاعمال العام لقواعد السوق التنافسية ، وعلان برنامج واسع للتخصيصية " الخصخصة" ابرز علامات ذلك الانعطاف واستندت هذه الاجراءات والتوجهات التي تدفع بقطاع الاعمال العام الي وضع جديد نوعيا الي استنتاج واضحة برنامج الاصلاح الليبرالي بأن كفاءة اداء هذا القطاع قد تأثرت سلبا بقصور الاستغلال الاداري والقيود علي قرارات التسعير والتوظيف والاستثمار والانتاج وغيرها فضلا عن غياب البيئة التنافسية، ومن ثم اكد برنامج تطوير القطاع علي هدف مباشر يتمثل في توسيع الاستقلال الاداري والمالي واخضاعه لذات القواعد التي يخضع لها القطاع الخاص وبغية تحقيق هذا الهدف جاء القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ تمهيدا لاصدار قانون موحد للاستثمار مع نهاية عام ١٩٩٣ تخضع لة شركات الاعمال العامة والخاصة المحلية والاجنبية واتجة القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ الي اعادة تنظيم شركات القطاع في اطار شركات قابضة تحاسب بنتائج الاداء وتسنقل عن الوزارات وتتابع أداء الشركات التابعة فضلا عن اتخاذ قرارات اعادة الهيكلة وبيع الاصول وجوهر الجديد المتمايز في قانون قطاع الاعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ مقارنة بالقانون السابق لسنة ١٩٨٣ يظهر في معالجة قضايا الفصل بين الملكية والادارة وبيع الاسهم والاصول الي القطاع الخاص وخضوع قطاع الاعمال العام مع قطاع الاعمال الخاص لذات القواعد

١ - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٦١،٦٢،٦٣  
٢ - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية عام ٢٠١٧ - التقرير العام الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - يونية ١٩٩٨ - ص ٤٩  
٣ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٨٦٤  
٤ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٨٦٥



٢- "تمشيا مع سياسة الاصلاح الاقتصادى والاجتماعى التى تنتهجها الدولة فقد صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦  
والذى ينص على سريان القانون المدنى على الاماكن التى لم يسبق تأجيرها والاماكن التى انتهت أو تنتهى عقود  
ايجارها دون أن يكون لها حد حق البقاء فيها .

٣- القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ فيختص بالاماكن الغير مستعملة لأغراض السكنى ( تجارية ، صناعية ، مهنية  
( ..... )

٤- القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضاء" (١)

٥- قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والذى نص فى المادة الخامسة على أن تلتزم الحكومة فى سبيل  
تدبير التمويل العقارى بتوفير مساكن اقتصادية لذوى الدخل المنخفضة بما يلى :-

اولا : تخصيص بعض الاراضى المملوكة للدولة دون مقابل لاقامة مساكن من المستوى الاقتصادى .

ثانيا : يتحمل قيمة المرافق التى تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية " قانون التمويل العقارى"

---

<sup>١</sup> - سامى محمد شيخ ديب - اقتصاديات الإسكان فى ظل آليات السوق - رسالة دكتوراه جامعة القاهرة سنة ٢٠٠٠ ص ٨ ٥

## ٣/٤ البيئة الاقتصادية / العوامل الاقتصادية

١/٣/٤ الفترة من ١٩٥٢ حتى ١٩٧٤

بصفة عامة شهدت هذه الفترة بدايات التحول الي الاقتصاد الموجة ( الاشتراكية ) ثم قمة هذا التحول في اعتناق الاشتراكية خلال فترة الستينات ثم العودة مرة اخري نحو نقض هذه المفاهيم واحلال مفاهيم جديدة محلها تعتمد علي الملكية الفردية والحرية واقتصاد السوق وان اتسمت الحقبة الاولى من السبعينات بانها مرحلة انتقالية اختلطت فيها المعاني والافكار والمبادئ ( بين قديم يتجة الي زوال وجديد يولد ) شأن كل المراحل الانتقالية ويمكن تقسيم هذه المرحلة الي فترات ثانوية ثلاث كالتالي :

١/١/٣/٤ الفترة من ١٩٥٢ حتى ١٩٦٠

تبدأ هذه الفترة باعلان الثورة لمبادئها الستة والتي كان من بينها( في مجال الاقتصاد ) القضاء علي الاقطاع ، والقضاء علي الاحتكار وسيطرة رأس المال علي الحكم وبدأ تطبيق هذه المبادئ من خلال :

١/١/٣/٤ قانون الاصلاح الزراعي

بدأت الدولة بالقضاء علي الاقطاع التي كانت صورته عشية ثورة ٢٣ يوليو" ان عدد من يملكون اكثر من ٥٠ فداناً يزيد قليلاً علي ١١٨٠٠ فرد ، وكانو يملكون ٣٨% من المساحة المزروعة ، بمتوسط يقارب ٢٠٠ فدان للفرد الواحد . وكان في قمة هذه الطبقة ستون فرداً يملكون اكثر من ألفي فدان ، بمتوسط قدرة ٤٨٠٠ فدان للفرد الواحد . فاذا اخذنا في الاعتبار ملكية العائلة لما هو معروف من أهميتها في الاوضاع الاقطاعية ، وصلت ارقام الملكية الي حدود خيالية " (١) ولذلك كان " الاصلاح الزراعي - القانون رقم ١٠٧٨ لسنة ١٩٥٢ مستهدفاً وضع حد أعلى للملكية الزراعية " (٢)

٢/١/٣/٤ التنمية الصناعية

" في البداية كان المطروح هو تنمية الانتاج بصفة عامة وكان الاصلاح الزراعي هو الخطوة الجوهرية نحو هذه التنمية ، ثم طرحت الثورة مسألة التصنيع كضرورة اقتصادية واجتماعية داعية الرأسمالية المصرية بل والاجنبية ايضاً للاقدام علي اقامة المشروعات الصناعية ، وقام المجلس الدائم لتنمية الانتاج بدور المروج للمشروعات الصناعية ، كانت الدولة تلتزم الحذر وتكتفي بالتوجيه ، وابتداء من عام ١٩٥٥ اقدمت الدولة علي التدخل بالتمصير ، وفيما بعد هزيمة العدوان الثلاثي ، شفت الثورة طريق التنمية الاقتصادية المستقلة لبناء اقتصاد وطني حديث يقوم علي الصناعة . " (٣) وقد بلغت استثمارات برنامج الثورة للتصنيع والذي " بدأ في عام ١٩٥٧ وانتهي في عام ١٩٦٠ حوالي ٣٣٠ مليون جنية ، وتضمن الكثير من الصناعات الكيماوية وصناعات مواد البناء وتبعته الصناعات المعدنية والهندسية وساهمت في تموية دول اشتراكية ودول رأسمالية وكان تقدير المسؤولين عند اعداد البرنامج ان يقوم القطاع الخاص بالدور الاساسي فية ، لكن متابعة التنفيذ كشفت

١ - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي - القاهرة

- ٢٠٠٧ ص ٤٩

٢ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٧٥١

٣ - فؤاد مرسي - ثورة يوليو والتنمية المستقلة ، منشور في ثورة ٢٣ يوليو - قضايا الحاضر وتحديات المستقبل ، دار المستقبل

العربي ، القاهرة ، ط ١ ، ١٩٨٧ و ص ٢٧٢

عن عزوف القطاع الخاص عن المشاركة ، مما ادى الي عدم تنفيذ الاستثمارات كاملة ، وقد بلغت ١٤١ مليون جنية حتى يونيو / حزيران ١٩٦٠ " (١)

" وفي اواخر عام ١٩٥٩ تقرر اعداد برنامج التصنيع الثاني ليغطي فترة السنوات الخمس التالية وقدرت نفقاته الاستثمارية بحوالي ٣٥٠ مليون جنية ، وتم ادماج بعض المشروعات المتبقية من البرنامج الاول فية ، ثم رؤي ان يتجة تطوير الاقتصاد طبقا لمبدأ التخطيط ، وعندئذ ادمج البرنامج الثاني في الخطة الخمسية الاولى " (٢) وهكذا فقد انجزت الثورة ثلاث خطوات علي طريق التنمية:-

" اولها : وضع خطة مضاعفة الدخل الوطني في عشر سنوات والبدء من ثم في نصفها الاول وهو معروف باسم الخطة الخمسية الاولى وكان معني ذلك التسليم بمبدأ التخطيط للتنمية .

ثانيها : الاقدام علي التأميمات الكبرى ابتداء بتأميم البنك الاهلي وبنك مصر في فبراير ١٩٦٠ ثم تأميمات يوليو ١٩٦١ ومابعداها وكان معني ذلك التسليم بأن القطاع العام هو القاعدة الاساسية للتنمية.

وثالثها : وضع ميثاق العمل الوطني وشق طريق التحولات الاقتصادية والاجتماعية بهدف الوصول الي الاشتراكية ، وكان معني ذلك ان التنمية عملية ثوري ترمي ليس فقط لتحقيق الاستقلال الاقتصادي وانما

ترمي ايضا لتغيير المجتمع واعادة بنائة لصالح مجموع قواة العاملة" (٣)

وخلاصة القول ان هذه الفترة تميزت بنعونة كافة الامكانيات لكي يصبح قطاع الصناعة هو القطاع الرائد ولذلك تم "انشاء وزارة الصناعة عام ١٩٥٦ وكذلك تشكيل المجلس الاستشاري للصناعة وتأسيس الهيئة العامة للحديد

والصلب" (٤) واتخاذ التخطيط كمبدأ لتحقيق التنمية بهدف مضاعفة الدخل القومي خلال عشر سنوات ورغم ما اعترض هذه السياسات من عقبات تمثلت اهمها في "تأميم قناة السويس وما تبعة من احتلال بور سعيد وتعطل الملاحة عبر قناة السويس فنضب الي حين معينها المالي مع شدة الحاجة اليه هذا بالاضافة الي تجميد جزء هام من أرصدة مصر النقدية في الخارج " (٥) فقد استطاعت تحقيق معدلات تنمية واستثمار مرتفعة خلال هذه الفترة

#### ٤/٣/١/٣ الاستثمار العقاري

علي مستوي الاستثمار العقاري فيشير (د. فؤاد مرسي، ١٩٨٧) الي " ان الرأسمالية المصرية لم تستجب أبدا لكل ماعرضتة عليها الثورة من مشروعات للتنمية الاقتصادية..... وظلت الرأسمالية متحصنة داخل خندقها المنيع التقليدي في الصناعات الخفيفة المألوفة في المباني السكنية " (٦) وذلك رغم العديد من التشريعات ( قوانين تحديد الاجارات ) التي مثلت عوائق في طريق الاستثمار العقاري والتي كان من بينها "القانون رقم ٣٣٤ لسنة ١٩٥٦ وهو يحظر اقامة أو تعديل أى مبنى تزيد تكلفته على ٥٠٠ جنية مصرى الا بأذن خاص وذلك حتى تقلل

١ - فؤاد مرسي - ثورة يوليو والتنمية المستقلة ، منشور في ثورة ٢٣ يوليو - قضايا الحاضر وتحديات المستقبل ، دار المستقبل العربي ، القاهرة ، ط١ ، ١٩٨٧ ، ص٢٧٢

٢ - فؤاد مرسي - ثورة يوليو والتنمية المستقلة ، منشور في ثورة ٢٣ يوليو - قضايا الحاضر وتحديات المستقبل ، دار المستقبل العربي ، القاهرة ، ط١ ، ١٩٨٧ ، ص٢٧٣

٣ - فؤاد مرسي - ثورة يوليو والتنمية المستقلة ، منشور في ثورة ٢٣ يوليو - قضايا الحاضر وتحديات المستقبل ، دار المستقبل العربي ، القاهرة ، ط١ ، ١٩٨٧ ، ص٢٧٣

٤ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص٧٥٢

٥ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص٧٥٥

٦ - فؤاد مرسي - ثورة يوليو والتنمية المستقلة ، منشور في ثورة ٢٣ يوليو - قضايا الحاضر وتحديات المستقبل ، دار المستقبل العربي ، القاهرة ، ط١ ، ١٩٨٧ ، ص٢٧٣

من الاستثمار في العقارات وتوجيهها وجة أخرى أكثر جدوى للاقتصاد الوطنى" (١) ولقد كان لقانون الاصلاح الزراعي اكبر الاثر في انة " لم يجد المستثمرون غير مجال الاستثمار العقاري نتيجة لانسحابهم من المجال الزراعي بعد قرار الاصلاح الزراعي الا ان صدور القرار رقم ١٥٥ لسنة ٥٨ بشأن تجميد القيمة الاجارية وتخفيض مقدارة ٢٠% قد جمد الاستثمار والاسكان ، ثم صدرت قرارات التمصير في ٥٦، ١٩٥٧ مما ادي لعودة المستثمرون الي المجال مرة اخري " (٢).

٢/١/٣/٤ الفترة من ١٩٦١ حتى ١٩٦٦

١/٢/١/٣/٤ التأميم

شهدت " حقبة الستينات في مصر فترة تحول كبري ، فقد تغيرت المفاهيم الليبرالية التي سادت في حقبة نشاط الحركة الوطنية والاحزاب السياسية ( من عام ١٩٢٣ الي عام ١٩٥٢ ) وحلت محلها مفاهيم جديدة ، لها سمات التوجهات الاشتراكية كما كانت تمارس في الاتحاد السوفيتي ويوجوسلافيا وهي ممارسات يسميها اخرون ب " رأسمالية الدولة " (٣) وقد تميزت هذه الفترة " بتأميم معظم الشركات التي كانت متفرقة كملكيات خاصة وتم تجميعها في تنظيمات "هرمية" سميت اول الامر ب" المؤسسة" وبعد ذلك بعبارة "هيئة القطاع العام" (٤) واستكمال برنامج التنمية من خلال خطة التصنيع الثانية " ١٩٦٠/١٩٦١-١٩٦٤/١٩٦٥" والتي سارت علي نهج الخطة الاولى من حيث الاعتماد علي الصناعة كقطاع رائد

٢/٢/١/٣/٤ تأميم شركات الاسكان والمقاولات

" علي الرغم من توجه الدولة لتأميم الشركات المملوكة للقطاع الخاص في مجالات متعددة شملت الصناعة والمقاولات ومواد البناء والمرافق والتصدير والاستيراد وغيرها ، فقد قاوم الرئيس عبد الناصر فكرة تأميم المباني ذاتها ، واستمر الاستثمار في مجال العقارات مجالا حيويا للقطاع الخاص " (٥) - الذي تأثر ببعض القرارات والقوانين التي صدرت في تلك الفترة بهدف اعادة توزيع الدخل الوطنى منها فرض ضريبة اضافية تصاعدية على العقارات على أن يتحمل عبئها صاحب العقار ويتصاعد سعرها بالنسبة للمباني الفاخرة ذات الايجار المرتفع " (٦) الا ان هذا لم يمنع ان كثيرا من الشركات التي تم تأميمها كانت تعمل في مجال العقارات او التشييد والبناء او المرافق وقد تم تنظيمها في مجموعات كالتالي:

- "المؤسسة المصرية العامة لاعمال التشييد والبناء

وهي تضم كل الشركات التي تعمل في مجال التشييد والبناء في لحظة التأميم ولكن فيما بعد جمعت في مؤسستين هما : المؤسسة المصرية العامة لمقاولات الاسكان والمباني ، والثانية هي : المؤسسة المصرية العامة للاعمال المدنية وصارت هذه المؤسسة الضخمة والجديدة هي المهيمنة علي قطاع هائل من الانشطة الاقتصادية اي دنيا المقاولات علي تنوعها

- المؤسسة المصرية العامة لاعمال المرافق

١ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٧٥٥  
٢ - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٤٦،٤٧  
٣ - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربي - القاهرة ١٩٨٧ ص ٢٩  
٤ - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربي - القاهرة ١٩٨٧ ص ٢٩  
٥ - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربي - القاهرة ١٩٨٧ ص ٣٨  
٦ - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٧٧٧

حيث تضم كل من شركتي المياة في القاهرة والاسكندرية ( وكانت قد انشئت بواسطة الفرنسيين في اواخر القرن الماضي كشركات مساهمة وفق النمط الغربي السائد في تقديم خدمات مماثلة ) ثم ضم اليها شركات المقاولات التي اشتهر عنها تخصصها في انشاء عمليات المياة والمجاري.....

#### - المؤسسة المصرية العامة للاسكان والتعمير

وتضم الشركات الخاصة المؤممة التي تعمل في مجال الاسكان والتعمير وعلي سبيل المثال ضمت شركة مصر الجديدة والتي كانت قد انشئت في مطلع القرن بواسطة البارون امبان وهو بلجيكي الجنسية وكانت من انجح شركات التنمية العمرانية في مصر ، .... ولتسهيل الادارة تم تجميع بعض الشركات الخاصة الاصغر في كيان اكبر ، وباسم اخر بديل او باسم اي شركة من المجموعة ، وعلي سبيل المثال ضمت هذه المؤسسة ماأصبح يعرف الان ومنذ عام ١٩٦١ ب" شركة الشمس للاسكان والتعمير " وقد كانت في الاصل عدة شركات هي " شركة الايموبيليا " - اسست عام ١٩٣٨ ... ثم ضمت الي شركة المباني الحديثة ( الشمس) وقد أسسها عام ١٩٤٦ حسين سري باشا .... ثم انضم الي هذه الشركة أيضا شركة حدائق الاهرام وكان يملكها بعض الاثرياء من اليهود والاجانب وعلي رأسهم الامير الملقب بالبرنس عباس حلیم وضمت اليهم شركة رابعة كانت تعمل في النشاط العقاري بالاسكندرية .... وكان ضمن تشكيل هذه المؤسسة شركات كانت قد أنشئت خلال حقبة الثورة ذاتها اي بعد عام ١٩٥٢ من بينها شركة التعمير والمساكن الشعبية ثم شركة مدينة نصر ثم شركة المعمورة وشركة النصر للاسكان وغيرها .

#### - المؤسسة المصرية العامة للبناء والاسكان.

وهذه المؤسسة قد أنشئت بقرار جمهوري رقم ٤٤٢٠ لسنة ١٩٦٥ وتختص بتنمية الاقتصاد القومي في مجال البناء والاسكان التعاوني وفقا لسياسة الدولة وتشرف علي ما يتبعها من جمعيات تعاونية لبناء المساكن والجمعيات التعاونية للانشاء والتعمير.....ولعل هذه المؤسسة الرابعة هي الجديدة تماما ، فقد تم تكوينها تدريجيا في حقبة عبد الناصر لتحقيق أحد أهداف الثورة وهو دعم التعاون في مصر ، فقد شجعت الدولة - منذ عام ١٩٥٤ - علي انشاء جمعيات تعاونية لبناء المساكن .....أما الجناح الثاني لهذه المؤسسة الحديثة فكان خاصا بتطبيق مبدأ التعاون في مجال المقاولات حيث اكتشفت الدولة - بعد ان امتت الشركات الكبرى للمقاولات - ام ماتبقي من مقاولين من القطاع الخاص ، كان من الصغر - في رأس المال والامكانيات الهندسية - بحيث كان من الممكن أن تنهار هذه الفئة الهامة من مقاولي الباطن والمقاولين المتخصصين ومقاولي المصنعيات ، مما جعل تجميعهم في شكل " جمعية تعاونية حتما وبالفعل بدأ هذا القطاع يتشكل ويتجمع حتي اصبح قطاعا فعالا في تنفيذ الاعمال الصغيرة ، وترك امر الاعمال الكبيرة لشركات المقاولات الكبيرة التي امتت بالكامل. " (١) وقد تولت وزارة الاسكان - التي صدر " القرار الجمهوري رقم ٦٩ لعام ١٩٦٢ بتغير اسمها من " الشؤون البلدية والقروية " الي وزارة " الاسكان والمرافق " (٢) عبء ادارة هذه المؤسسات

٣/٢/١/٣/٤ التدخل الخارجي

١ - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربي - القاهرة ١٩٨٧ ص ٣٠-٣٥  
٢ - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربي - القاهرة ١٩٨٧ ص ٢٥

" في مايو عام ١٩٦٢ وقعت مصر اول اتفاق للتثبيت مع الصندوق ، وكان ذلك في اعقاب تدهور محصول القطن وانخفاض حصيلة البلاد من النقد الاجنبي عام ١٩٦١ ، وبمقتضى هذا الاتفاق يقدم الصندوق لمصر تسهيلات قدرها ٢٠ مليون جنية استرليني وفي مقابل ذلك التزمت الحكومة المصرية بتخفيض الجنية المصري من ٢,٢٤ دولار الي ٢,٣ دولار للجنية مع توحيد سعر الصرف لجميع المعاملات عدا رسوم العبور في قناة السويس ورواتب المبعوثين في الخارج كما تضمن الاتفاق ايضا رفع سعر الفائدة المحلية واتباع سياسة تقشفية "

(١)

" ولم تلبث الحكومة ان اضطرت مرة اخري الي التماس العون من صندوق النقد في عام ١٩٦٤ وقد حصلت علي تسهيلات ائتمانية في حدود ٤٠ مليون دولار ، وفي نفس الوقت اعادت تقويم ذهب الغطاء بما ادي الي خفض الجنية المصري الي ٢,٠٤٤ جرام . وقد اتاح هذا الاجراء للحكومة الحصول علي مزيد من التمويل العاجل " (٢)

٣/١/٣/٤ الفترة من ١٩٦٧ حتى ١٩٧٣

١- "أن التحول الاشتراكي الذي قننته القوانين والقرارات الجمهورية ابتداء من عام ١٩٦١ انتهى اثره في نطاق البنية الاقتصادية وادارتها الي سيطرة الجهاز التنفيذي سيطرة فياضة على اوجه النشاط الاقتصادي " (٣) الا ان هزيمة يونيو ١٩٦٧ كانت نقطة تحول فاصلة وكانت الحكومة بين شقي رحى الاول: " تداعى الايرادات العامة سواء كان ذلك لنقص في حصيلة الضرائب أو لتوقف الملاحه في قناة السويس التي أغلقت أو لنضوب موارد أخرى كعواد استخراج البترول والمعادن في شبة جزيرة سيناء وقد احتلها العدو ناهيك عن انحسار ما تدره السياحة من نقد اجنبي ومن ناحية أخرى كان لزاما على الحكومة المصرية أن تواجه دون تردد أو تراخ نفقات متصاعدة ولا سيما ما كان منها متعلقا باغراض الدفاع عن الوطن واسترداد الارض المحتلة وما يتطلبه ذلك من اعادة بناء القوات المسلحة وتزويدها بالسلاح وتدريبها واعدادها للنضال المسلح المحتوم " (٤)

٢- كما "كانت الظروف السياسية والعسكرية التي عاشتها مصر في فترة ما بين الاعتداء الاسرائيلي في يونيو ١٩٦٧ وحرب أكتوبر ١٩٧٣ لم تكن تسمح باذاعة بيانات واحصاءات دقيقة ومحقة بالقدر الذي يتيح تقويما موضوعيا لتطورات السياسة المالية في تلك الحقبة الامنية بل على العكس كان هناك التزام معاصر بالشعار المرفوع " لا صوت يجب ولا ينبغي أن يعلو على صوت المعركة " (٥)

٣- اصف الي ذلك استمرار استنزاف موارد الدولة عسكريا في حرب الاستنزاف والاعداد لحرب اكتوبر " حيث انكمش دور الحكومة في انشاء الوحدات السكنية ، والبنية الاساسية للمدن وذلك لضعف الناتج الاقتصادي واستنزاف الحروب والمجال العسكري لمعظم ميزانية الدولة والتي قدرتها بعض الدراسات بحوالي ٧٥% من الميزانية في الفترة من ١٩٧٦ - ١٩٧٣ " (٦)

<sup>١</sup> - د. جودة عبد الخالق - مصر وصندوق النقد الدولي - اليات التبعية في التطبيق - قضايا فكرية ، الكتاب الثاني ، دار الثقافة الجديدة ، القاهرة - ط١ - ص ١٥٢

<sup>٢</sup> - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٧٨٣

<sup>٣</sup> - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٨٠٠

<sup>٤</sup> - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٨٠٠

<sup>٥</sup> - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٨٠٣

<sup>٦</sup> - عزيزة محمد علي بدر - العمران العشوائي في مصر- د. فتحي محمد مصيلحي وآخرون - الجزء الاول - المجلس الاعلي للثقافة - ٢٠٠٢ - ص ١٠٥

٤- علي مستوي الاستثمار العقاري فقد كان لنشوب " حرب يونيو ١٩٦٧ ووقوع الاعتداء علي مدن القناة مما اضطر الحكومة لاجلاء سكانها الي المدن المختلفة بالجمهورية ومنها القاهرة والاسكندرية بوجه خاص ، وبدأ المواطنون يستشعرون ازمة الاسكان بسبب ضخامة الانفاق العسكري التي اتت في مقدمة الانفاق الحكومي وخاصة في حرب الاستنزاف لاستهلاكها المواد الخام والعمالة وتعثرت جهود التنمية فتناقصت معدلات الاستثمار ومعدلات النمو الاقتصادي وبدا الضغط واضحا علي مجال الاسكان والخدمات العامة بالدولة لتزايد عدد السكان من النمو السكاني والهجرة من الريف ، وتعددت خلال هذه المرحلة التشريعات المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر التي تحد من حرية مالك العقار وتمنح امتيازات للمستأجر الامر الذي حال دون اقبال المستثمرين علي مجال الاسكان " (١)

٢/٣/٤ المرحلة من ١٩٧٤ حتى عام ١٩٨١

١/٢/٣/٤ الانفتاح الاقتصادي

يمكن ان تعرف هذه الفترة بأنها فترة **الانفتاح الاقتصادي** وقد "كان أول اعلان موثق عن الانفتاح الاقتصادي في مصر ذلك البيان الذي تقدمت به الي مجلس الشعب في أبريل سنة ١٩٧٣ ؛ وزارة الحرب التي شكلها تحت رئاسة المباشرة الرئيس الراحل محمد أنور السادات فقد استهل بيان الوزارة فقراته المتعلقة بالتجارة الخارجية والعلاقات الاقتصادية بعبارة هذا نصها ( سياسة الحكومة هي الانفتاح علي العالم الخارجي في علاقتها الاقتصادية الخارجية فلا تقيم أي حدود أمام حركتها الاقتصادية الوطنية للسير بالتنمية باسرع معدل ممكن " (٢) وقد "جعلت ورقة اكتوبر من الانفتاح احدي المهام الرئيسية للمجتمع المصري في المرحلة القادمة ، وجاء هذا انطلاقا من تشخيص الورقة لمشكلات مصر الاقتصادية ، فهي ترى أن عبء الانفاق العسكري قد هبط بمعدل النمو في مصر ٦,٧% سنويا خلال الفترة ١٩٥٦-١٩٦٥ الي اقل من ٥% سنويا بعد ذلك ، وهي ترى ان استعادة المعدل القديم للنمو يجعلنا في امس الحاجة الي موارد خارجية - وتحديد الاستثمارات الاجنبية - ، ولاتتمثل فائدة الانفتاح طبقا لورقة اكتوبر في تزويد مصر بالموارد المالية اللازمة للتنمية فحسب ، بل وايضا في تزويد مصر بأحدث وسائل التكنولوجيا الحديثة " (٣)

٢/٢/٣/٤ التدخل الخارجي

في مايو ١٩٧٤ بدأ صندوق النقد الدولي دورة في تكييف الاقتصاد المصري في حقبة الانفتاح وتزامن ذلك مع بدء تدشين سياسة الانفتاح اقتصاديا بموجب القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ ، ففي البدء تدخل الصندوق في الاقتصاد المصري من خلال مسلك الاقراض لعلاج عجز ميزان المدفوعات وسداد متأخرات القروض ، فقد اشار تقرير البعثة التي زارت القاهرة وقتها الي العجز في ميزان المدفوعات وتراكم المتأخرات ونصح بأن الامر يتطلب اصلاحا جذريا للقطاع الخارجي ليكون مدخلا للاصلاح الاقتصادي وبالتحديد طلبت البعثة ان يتسع نطاق السوق الموازية للنقد الاجنبي اتساعا كبيرا كخطوة رئيسية نحو انشاء سعر معدل وحيد للصرف عند مستوي واقعي ، واعداد هيكل الاسعار في قطاعات التجارة الداخلية والخارجية " (٤) " كما تم في هذه المرحلة تكوين مايسمي "

<sup>1</sup> - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٥٦

<sup>2</sup> - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٨٣٧

<sup>3</sup> - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مديولي - القاهرة ٢٠٠٧ ص ٥٤

<sup>4</sup> - عادل حسين - نحو فكر عربي جديد - دار المستقبل العربي- القاهرة ط١ - ١٩٨٥ - ص ١٣١

المجموعة الاستشارية لمصر " وهي تكتل من الدائنين ومقدمي المساعدات الغرض منه فرض سياسات وأولويات اقتصادية معينة مقابل تقديم الموارد المالية ، وقد لعب صندوق النقد الدولي دورا بارزا في مداوات واجتماعات المجموعة الاستشارية لمصر وقد طالب الصندوق مصر بضرورة اتخاذ "خطوات جادة للإصلاح الاقتصادي" وتمثلت استجابة مصر لهذه المطالب في خطابي النوايا الذين قدمتهما للصندوق في مايو ١٩٧٦ ويونيو ١٩٧٨ " (١)

" خطابي النوايا ( ٧٦-١٩٧٨ ) تفصح عن الاليات الاتية :

- ١- تفضيل الزراعة علي الصناعة
- ٢- تفضيل القطاع الخاص علي العام
- ٣- تفضيل الاجنبي علي الوطني
- ٤- تفضيل الانشطة التجارية علي الانشطة الانتاجية
- ٥- تغليب قوي السوق علي التخطيط

" وقد صدر هذا الخطاب في مايو ١٩٧٦ ويتضمن الخطاب برنامجا " للإصلاح الاقتصادي " مدته سنة واحدة في اطار ترتيب من الصندوق بمبلغ ١٢٥ مليون من وحدات السحب الخاصة ( قيمة الوحدة ١,٢ دولار امريكي ) " (٢)

وقد ترجمت هذه التوجهات الي اجراءات في مجالات السياسة المالية والنقدية والائتمانية وسياسة الدين الخارجي والمتأخرات وقد كانت " السياسات الاقتصادية التي طبقت وفقا لهذا البرنامج وطبقا لما ورد بخطاب النوايا (١٩٧٦) كانت السبب الرئيسي في انتفاضة الشعب المصري في ١٨ و ١٩ يناير ١٩٧٧ " (٣) " عندما جرت الموافقة في مجلس الوزراء علي الغام الدعم عن بعض السلع تحت شعار " ترشيد الاسعار " وصدرت صحف يوم ١٧ يناير ١٩٧٧ تحمل علي صفحاتها الاولي قوائم بخمس وعشرين سلعة ضرورية فقزت اسعارها الي اعلي مرة واحدة " (٤) وهكذا " ابرق ويتفين رئيس الصندوق معلنا القاهرة موافقة علي تراجع الحكومة عن قرارات زيادة اسعار السلع الاساسية ، وغادر جون جنتر واشنطن للقاهرة حاملا معه تقريرا للقيسوني يؤكد موافقة الصندوق علي الاكتفاء بالاجراءات التي لم تلغ ، وفي نهاية زيارته اعلن ان بعثة الصندوق توافق علي تقديم اتفاق مساندة يتضمن تقديم تسهيل ائتماني بقيمة ١٤٠ مليون دولار بشرط مواصلة الحكومة المصرية تنفيذ برنامج صندوق النقد " (٥)

" خطاب النوايا لعام ١٩٨٧ - صدر هذا الخطاب في يونيو ١٩٧٨ وهو يتضمن الحصول علي تسهيل ممتد قيمته ٦٠٠ مليون وحدة من حقوق السحب الخاصة لتنفيذ برنامج للإصلاح الهيكلي مدته ثلاث سنوات تغطي الفترة من ١٩٧٩- ١٩٨١ ، ويقوم الاصلاح الهيكلي المتضمن في هذا الخطاب علي دعائم اربع هي : القضاء علي الاختلال بين الاسعار والنفقات وتخفيض الدعم وتشجيع الزراعة واطلاق حرية مشروعات القطاع العام في

١ - د. جودة عبد الخالق - مصر وصندوق النقد الدولي - اليات التبعية في التطبيق - قضايا فكرية ، الكتاب الثاني ، دار الثقافة الجديدة ، القاهرة - ط١ - ص ١٥٢

٢ - د. جودة عبد الخالق - مصر وصندوق النقد الدولي - اليات التبعية في التطبيق - قضايا فكرية ، الكتاب الثاني ، دار الثقافة الجديدة ، القاهرة - ط١ - ص ١٥٣

٣ - د. جودة عبد الخالق - مصر وصندوق النقد الدولي - اليات التبعية في التطبيق - قضايا فكرية ، الكتاب الثاني ، دار الثقافة الجديدة ، القاهرة - ط١ - ص ١٥٤

٤ - محمد حسنين هيكل - خريف الغضب - شركة المطبوعات للنشر والتوزيع - بيروت - الطبعة الثالثة عشر - ١٩٨٦ ص ٢٢٠

٥ - رضا هلال - صناعة التبعية- دار المستقبل العربي- القاهرة - ط١ - ١٩٨٧ ص ١٠٤



استئجار العمال " (١) وفي الثاني من يونيو يلقي المدير التنفيذي لصندوق النقد الدولي لعمليات الشرق الاوسط خطابا جاء فيه " ان البرنامج الذي اعدته الحكومة المصرية للاصلاح الاقتصادي قد افرة صندوق النقد وتم الاتفاق بناء علي ذلك ..... وأن المشكلة لايمكن ان تحل بين يوم وليلة ، بل انها في حاجة الي برنامج مستمر والي الاستمرار في اتباع سياسة اقتصادية حكيمة حتي تتمكن مصر من التغلب علي عجز ميزان المدفوعات خلال ثلاث او اربع سنوات كما انة اذا طبقت مصر هذه السياسة فسوف يكون مبررا لحصولها علي تسهيلات جديدة " (٢)

#### ٣/٢/٣/٤ نتائج الانفتاح الاقتصادي (٢)

ادي الانفتاح الاقتصادي الي نتائج عديدة منها:

- ١- أدي الانفتاح الاقتصادي الي تجزئة الاقتصاد المصري ، فقد تحول الي مجموعة متميزة من الاقتصاديات ، فلم يعد الامر مقصورا علي القطاعين العام والخاص والقطاع التعاوني ، وانما ظهرت الي جانب هذه القطاعات أربعة قطاعات اخري هي القطاع المحلي المختلط القائم علي المشاركة بين رأس المال المحلي ورأس المال العام ، والقطاع الاجنبي الخالص المملوك للاجانب ، والقطاع المشترك الذي يقوم علي المشاركة بين رأس المال العام ورأس المال الاجنبي ، والقطاع المختلط القائم علي المشاركة بين رأس المال الخاص المحلي ورأس المال الاجنبي ، وبالتالي اصبح الاقتصاد المصري منقسما الي اجزاء عديدة
- ٢- ادي الانفتاح الي اضعاف القطاع العام ، والذي كان يمثل الركيزة الاساسية لما حدث من نمو اقتصادي في الستينات ، وكان الاداة الفعالة للسيطرة المركزية علي الاقتصاد والسند الرئيسي في ممارسة التخطيط ..... ولايقل اهمية من ذلك ماجري للقطاع العام من استنزاف للخبرات والمهارات والعمالة المدربة ، ليس فقط بالهجرة الي الدول العربية ، بل وانتقالها الي الشركات الانفتاحية ، اي لتشغيل القوة المنافسة للقطاع العام ذاته
- ٣- ادي الانفتاح الاقتصادي الي ظهور مراكز قوي جديدة فقد نشأت مراكز قوي اقتصادية اكتسبت نفوذا وهيمنة لا يستهان بها علي توجية السياسات الاقتصادية ووضع القرارات العامة ، ومن اهم هذه المراكز ، فروع البنوك الاجنبية والبنوك المشتركة وقطاع تجار العملات الاجنبية وجماعة كبار المستوردين في القطاع الخاص ، والقطاع المشترك بين رأس المال العام ورأس المال الاجنبي وفئة العاملين في المشروعات الانفتاحية - مما يمكن ان يطلق عليهم " جماعات الضغط " - POWER GROUP والتي كان لها الكثير من التأثير في توجية العديد من السياسات.
- ٤- ادي الانفتاح الاقتصادي الي " نمو هش " في الاقتصاد المصري فهو نمو خدمي بالدرجة الاولى لم تكن الاولوية فيه للقطاعات السلعية كالزراعة والصناعة وانما للقطاعات غير السلعية مثل التجارة والتوزيع والمال والاسكان الفاخر والنقل الخاص والسياحة الاغنياء وما اليها فبينما بلغت معدلات النمو في القطاعات الخدمية من

<sup>1</sup> - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي - القاهرة - ٢٠٠٧ ص ١٢٨

<sup>2</sup> - مجلس الشعب - الفصل التشريعي الثاني - دور الانعقاد الاول - مضبطة الجلسة الحادية والخمسين - مساء السبت ١٠ جمادي الاول ١٣٩٧ - بيان نائب رئيس مجلس الوزراء للشئون المالية والاقتصادية التي تمت مع بعثة صندوق النقد الدولي والقرض المقدم من هيئة الخليج للتنمية في مصر

<sup>3</sup> - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي - القاهرة - ٢٠٠٧

١٢% الي ١٤% لم يزد معدل نمو الزراعة عن ٢% علي اكثر تقدير ولم يتعد معدل النمو في قطاع الصناعة والتعدين ٦%

٥- ادي الانفتاح الاقتصادي الي "تفشي الطفيلية" فقد شهدت مصر نموا هائلا في الانشطة الطفيلية منذ ان دخلت عهد الانفتاح ، وقد اتخذ النشاط الطفيلي صورا عديدة ، مثل استغلال النفوذ السياسي والاداري والارتشاء والتواطؤ مع القطاع الخاص علي حساب القطاع العام والمضاربة في الاراضي والمباني

٦- ادي الانفتاح الاقتصادي الي التضخم الانفتاحي ، فقد اتخذ التضخم صورة انفجارية في سنوات الانفتاح فالثابت من الاحصاءات الرسمية للاسعار ان معدل التضخم لم يكن يتجاوز ٣%-٤% حتي سنة ١٩٧٣ بينما بدأ المعدل في الزيادة بخطوات متسارعة منذ سنة ١٩٧٤ فقد قفز معدل التضخم الي ١١% في عام ١٩٧٤ ثم الي ١٣% في عام ١٩٧٧ ثم الي ٢١% في ١٩٨٠ وطبقا لتقرير صادر عن وزارة الاقتصاد فان التضخم قد بلغ في المتوسط ١٣,٥% خلال الفترة من ١٩٧٣ - ١٩٧٩ ونحو ٢٢,٤% في المتوسط خلال السنتين ١٩٧٨ - ١٩٧٩ وقد بلغ ٢٥% في ٨٢/٨١ طبقا لتصريح د. مصطفى السعيد في ذلك الوقت .

" لقد كانت النتيجة النهائية لسياسة " الانفتاح الاقتصادي " هي وقوع الاقتصاد المصري في فخ التبعية ، فلم يعد محلا للجدل ان مصر في عهد الانفتاح قد صارت تابعة تبعية كاملة للمركز الرأسمالي العالمي ، فقد كان عام ١٩٧٦ شاهدا علي تجربة التحديث التابع وتدخل صندوق النقد الدولي ضامنا لتدقيق قروض الحكومات والمصارف العالمية بهدف فتح الاقتصاد امام صادرات وروؤس أموال المركز الرأسمالي ثم عودة الصندوق للتدخل في اعوام ١٩٧٧ و ١٩٧٨ و ١٩٨١ و ١٩٨٦ بعد رصف سبل التدخل فالاقتراض من الخارج اصبح الوجه الاخر لعجز البناء الاقتصادي التابع حيث يؤدي عجز ميزان المدفوعات الي اللجوء للاقتراض الخارجي ويؤدي الاقتراض الي تراكم اعباء خدمة الدين من أقساط وفوائد بما يؤدي الي الاقتراض من جديد لعلاج العجز ويتدخل الصندوق لعلاج عجز المدفوعات وتسهيل الاستدانة من الخارج ثم لاعادة جدولة الدين وتكون النتيجة تكريس التبعية " (١)

وهكذا فقد مثلت هذه الفترة علي المستوى القومي مرحلة انتقالية هامة بين فترتين ، الاولى شملت فترة حكم الرئيس جمال عبد الناصر والسنوات الاولى من حكم الرئيس انور السادات حتي عام ١٩٧٤ واتسم فيها الاقتصاد المصري باتجاه الاشتراكي والانعزالية والاعتماد علي مركزية القرارات والتخطيط وفسفة القطاع العام ، وجاءت مرحلة الانفتاح لتمثل فترة انتقالية شهدت التراجع عن كل المفاهيم السابقة وعدم الاستقرار علي مفاهيم واضحة وكعادة هذه المراحل الانتقالية يشوبها دائما الكثير من عدم وضوح الرؤية ومن التجارب ومن الوقوع في الكثير من الاخطاء حتي تستقر الاوضاع وتوضح الرؤية وهو ماتميزت به المرحلة التالية من الاصرار علي الاصلاح الاقتصادي وفسفة الاقتصاد الحر

٤/٢/٣/٤ الاستثمار العقاري

١ - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي - القاهرة - ٢٠٠٧ ص ٦٥

يلخص (ميلاد حنا، ١٩٨٧) الوضع بقوله " اذا كانت حقبة العشرينات قد صار رمزها طلعت حرب وسيادة الطبقة الرأسمالية الوطنية والتي استمرت في البنوك والصناعة والتجارة ثم اعقبة عبود باشا في حقبة الاربعينات والي قيام الثورة فان حقبة السبعينات وحتى الان- التسعينات- قد سادها النشاط في مجال بناء عمارات التمليك والاستثمار العقاري حتي سيطر علي اقتصاد مصر ".<sup>(١)</sup> حيث انة " بعد انتهاء حرب اكتوبر ١٩٧٣ تم انشاء وزارة التعمير ومنحت سلطات تكفل لها حرية الحركة من خلال تجاوز الاجراءات الروتينية لسرعة انجاز تعميم مدن القناة وقد كانت هذه الفترة بداية لمرحلة جديدة في ظل سياسة الانفتاح الاقتصادي فنشأت فئات اجتماعية جديدة اكتسبت ثروات ضخمة واصبح من الصعب معالجة سلبياتها علي مدي زمني قصير في ظل استمرار تعثر جهود التنمية وغياب التخطيط وتزايد هجرة السكان من الريف الي الحضر مما ادي الي استفحال المشكلة وادت سياسة الانفتاح الاقتصادي الي ظهور بعض مشاكل الاسكان مثل ارتفاع اسعار الاراضي نتيجة للزحف المستمر علي الاراضي الزراعية حتي وصل مستوي الاسعار الي نحو ٢٠٠-٣٠٠% عما كان عليه ، وكذلك اسعار مواد البناء كما ارتفعت اجور العمالة بسبب هجرتها الي البلاد العربية كما ارتفعت القيمة الايجارية للمساكن ارتفاعا لا يتناسب مع دخول معظم فئات المجتمع ، ونتيجة ذلك انخفض العائد المتوقع علي الاستثمار في الاسكان نتيجة للزيادة المضطردة في معدلات التضخم وظهور قوي شرائية جديدة ذات امكانيات ضخمة حيث انعكس طلب هذه القوي علي مساكن من المستوي الفاخر مما ادي الي تراجع القطاعين العام والخاص وقد وافق ذلك ظاهرة " خلو الرجل " وقد انجز في هذه الفترة تعميم منطقة القناة خلال فترة وجيزة ففي عامي ١٩٧٤ و ١٩٧٥ علي سبيل المثال تم بناء نحو ٣٢,٦ الف سكنية بالمدن الجديدة ومناطق التعمير حسب بيانات وزارة التخطيط ، كما شهدت هذه الفترة البدء في العمل علي انشاء بعض المدن الجديدة مثل العاشر من رمضان ، ١٥ مايو ، والسادات وبرج العرب) (العامرية الجديدة ) ، ٦ اكتوبر . دمياط الجديدة التي استوعبت جانبا من قطاع التشييد والبناء وقد بلغ اجمالي ماخصص للتعمير في هذه المجتمعات الجديدة خلال الفترة ١٩٧٤ - ١٩٨٢ نحو ١١٨٦ مليون جنية وذلك لمشروعات الانتاج والاسكان ".<sup>(٢)</sup> ويري ميلاد حنا ان " المناخ العام قد تغير مع ترديد مقولة ان مصر تواجه مشكلة اسكان حادة اسموها " أزمة " وان هناك عجزا قدرة مليون وحدة سكنية ( وفق بيان وزير الاسكان - عثمان احمد عثمان- في مجلس الشعب عام ١٩٧٦ ) او ما تردد بعد ذلك من ان العجز قد وصل الي ٣,٦ مليون وحدة في الحضر وحدة( وفق تقرير اللجنة القومية التي شكلت عام ١٩٧٩ ) فقد ادي كل ذلك الي خلق مناخ استثماري موات لهذا النمط من البنس Business، لانة يعطي عائدا يفوق أي عائد اخر يمكن الحصول عليه من خلال دورة رأس المال "<sup>(٣)</sup>

وهكذا فقد تضافرت كل العوامل لتهيئة مناخ وبيئة مواتية لانطلاقه قوية في مجال الاستثمار العقاري في هذه الفترة اتت علي (الاخضر واليابس) حولت كل ما طالته من اراضي الي ابراج سكنية شاهقة وامتدت الي الكثير من الفيلات والقصور والمباني ذات الكثافة البنائية لتهدمها وتحولها الي ابراج سكنية وشهدت هذه الفترة مخالفات كثيرة لكافة القوانين ( قوانين المباني - التخطيط العمراني -...) واستمرت هذه الظاهرة حتي اوائل الثمانينات ( وقد اطلقت وسائل الاعلام علي بعض هؤلاء المستثمرين لفظ " حيتان "

<sup>1</sup> - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربي - القاهرة ١٩٨٧ ص ٨١

<sup>2</sup> - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٥٨

<sup>3</sup> - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربي - القاهرة ١٩٨٧ ص ٨١

#### ٣/٣/٤ الفترة من ١٩٨١ حتى ٢٠٠٧

مع بداية تولي الرئيس محمد حسني مبارك المسؤولية شهدت مصر عدة تغييرات اقتصادية هامة من ابرزها :

- ١- المؤتمر الاقتصادي
- ٢- معالجة اثار الانفتاح الاقتصادي
- ٣- الاصلاح الاقتصادي - الاتجاه نحو اقتصاد السوق
- ٤- الخصخصة
- ٥- اتباع اسلوب التخطيط ( خطة سنوية وخمسية ورؤية استراتيجية طويلة المدى ) ويمكن تقسيم هذه المرحلة الي ثلاث فترات زمنية متمايزة

الفترة الاولى من ١٩٨١ حتى ١٩٩١

الفترة الثانية من ١٩٩١ حتى ٢٠٠٠

الفترة الثالثة من ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٧

#### ١/٣/٣/٤ الفترة من ١٩٨١ حتى ١٩٩١

عندما" تسلم الرئيس مبارك مقاليد الحكم كانت سحب الازمة الاقتصادية التي تراكمت في سماء الاقتصاد المصري قد بدأت -تتكاتف علي نحو واضح وكانت اهمها هي تراكم جبل من الديون الخارجية وارتفاع واضح في اعباء خدماتها وعجز مستمر في ميزان المدفوعات المصري مع تضائل واضح في حجم الاحتياطات الدولية النقدية وتزايد شديد في اعتمادنا الغذائي علي الخارج ، وتدهور بليغ في معدل الادخار المحلي واعتماد مصر علي الموارد الخارجية لتحويل الاستثمارات المحلية وعجز كبير في الموازنة العامة للدولة وزحف رакض للتضخم المحلي والمستورد وبطء في معدل النمو الاقتصادي " (١)

#### ١/١/٣/٣/٤ المؤتمر الاقتصادي

دعا الرئيس مبارك الي " مؤتمر اقتصادي علي مستوي عال يضم نخبة مختارة من الاقتصاديين المصريين ، وهو المؤتمر الذي عقد في الفترة ما بين ١٣ - ١٥ فبراير ١٩٨٢ ، وشارك في حضور بعض جلسات ، وكان هناك احساس بأن الاوضاع والسياسات الاقتصادية القائمة تحتاج الي مراجعة ، لان الاستمرار في هذه السياسات سوف يؤدي الي أخطار شديدة ينعكس اثرها ليس علي الاقتصاد فحسب بل ايضا علي الاوضاع الاجتماعية والسياسية ، الداخلية والخارجية ، وعقد المؤتمر وحضرة ثمانية وأربعون اقتصاديا مصرية " (٢) وقد تمت صياغة العديد من التوصيات التي تعلق بالعدد من القضايا منها مكافحة البطالة وعجز الموازنة وعدم المساس بقضايا الدعم وضرورة زيادة انتاج قطاعات الانتاج السلعي ( الزراعة والصناعة) وضرورة الاهتمام بالقطاع الخاص " وفيما يتعلق بالقطاع الخاص ، وهو ركيزة اساسية في الانفتاح الاقتصادي ، فقد اشار المجتمعون الي غلبة النشاط التجاري والمضاربات العقارية علي سلوكه في الاونة الاخيرة ، واستغلال مزايا الاستثمار الاجنبي لانتاج السلع الاستهلاكية والكمالية ولهذا كانت هناك توصية

<sup>١</sup> - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي - القاهرة

- ٢٠٠٧ ص ٦٦

<sup>٢</sup> - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي -

القاهرة - ٢٠٠٧ ص ٦٧

بأن يراعي مستقبلا الموافقة علي المشروعات التي تتفق مع سياسة الدولة في توفير الاحتياجات الضرورية للشعب ، ورفع المستوى التكنولوجي وتشجيع التصدير السلعي ، واجتذاب رؤوس الاموال العربية والاجنبية للتنمية والاستثمار وتفضيل المشروعات التي تقام خارج المدن وفي المناطق الجديدة " (١) وهكذا فقد خرجت توصيات المؤتمر في مجموعها تهدف الي الاصلاح الاقتصادي – اصلاح ماافسدة الانفتاح الاقتصادي-

#### ٢/١/٣/٣/٤ التدخل الخارجي

- خطاب النوايا ١٩٨٧ " شهدت الفترة من عام ١٩٧٦ الي عام ١٩٨٧ تغل صندوق النقد عبر مسالكة الثلاثة معا : الاقراض لعلاج العجز في ميزان المدفوعات ، ضمان تدفق قروض الحكومات وامصارف العالمية ، والتدخل لاعادة جدولة الديون بعد تفاقم متأخرات القروض والفوائد " (٢) "وفي فبراير ١٩٨٧ ، استكملت المفاوضات بين مصر وصندوق النقد الدولي حول " مسودة خطاب النوايا" وتشير مسودة الخطاب الي ان الحكومة استهدفت من خلال برنامجها للاصلاح الاقتصادي زيادة دور اليات السوق واعطاء دور متزايد لجهاز الائتمان في الاقتصاد والتحكم في التضخم من خلال تخفيضات فعالة في الانفاق الحكومي مع زيادة ايرادات الدولة كما استهدفت علاج العجز في ميزان المدفوعات عن طريق ترشيد واردات السلع الاستهلاكية وتشجيع الصادرات " (٣) **٣/١/٣/٣/٤ خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية (٤)**

عادت مصر مرة اخري الي الاعتماد علي اسلوب التخطيط فكانت الخطة الخمسية الاولي ( ٨٢/٨١ – ٨٧/٨٦ ) و الخطة الخمسية الثانية ( ٨٧/٨٦ - ٩٢/٩١ ) وعلي الضد تماما مما كان عليه الاجماع في المؤتمر ، فقد تزايد الاعتماد علي القروض الخارجية ، وتراجع دور التخطيط وتخلت الدولة عن قيادة التنمية وفككت وأضعفت القطاع العام تمهيدا لبيعة والغت الدعم واطلقت حرية تكوين الاسعار ولم تهتم بمشكلة العمالة وزيادة البطالة وتزايد التفاوت في توزيع الدخل والثروة ففي ٣٠ يونيو ١٩٨٦ كان اجمالي مديونية مصر الخارجية قد زاد بنسبة ٢٦% عما كان في ١٩٨١ فزاد من ٣٠ بليون دولار الي حوالي ٣٧,٨ بليون دولار مما ادي الي تدهور مستوي المعيشة خلال النصف الثاني من الثمانينات بمعدل سنوي قدرة نحو ١,٧% في السنة ،ومما زاد الامر خطورة ان مصر اصيبت بصدمة خارجية في مطلع عام ١٩٨٦ ، متمثلة في انخفاض مفاجئ وكبير في اسعار البترول ولم يقتصر أثر هذه الصدمة علي الانخفاض الكبير في ايرادات مصر من صادرات البترول ، بل كانت لها اثار غير مباشرة تمثلت في تراخي تحويلات المصريين العاملين في الدول العربية الغنية بالبترول ، وانخفاض ايرادات السياحة بسبب انخفاض عدد السياح العرب من نفس الدول كما ان هذا الانخفاض في ايرادات البترول اقترنت بزيادة حادة في التزامات مصر المتعلقة بخدمة الديون ، فطبقا لتصريح لاحد المسؤولين في صندوق النقد الدولي ، بلغ حجم هذه الالتزامات في ٨٥/

١ - د. رمزي زكي - في وداع القرن العشرين - تأملات اقتصادية في هموم مصرية وعالمية ، القاهرة ، دار المستقبل العربي ط١ ١٩٩٩ ص ١٩٦

٢ - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي - القاهرة - ٢٠٠٧ ص ١٣٠

٣ - رضا هلال - مشروع خطاب النوايا مع صندوق النقد الدولي - الاهرام الاقتصادي - القاهرة - العدد ٩٣ - ٩٤ - ٩٥ فبراير ١٩٨٧

٤ - د. رمزي زكي - في وداع القرن العشرين - تأملات اقتصادية في هموم مصرية وعالمية ، القاهرة ، دار المستقبل العربي ط١ ١٩٩٩

١٩٨٦ ملايين عن ٥,٥ بليون دولار ( ٢,٩ بليون لـسداد جزء من اصل الدين و٦,٢ بليون كـفوائد ) وهو ما يكاد يساوي ضعف مبلغ خدمة الديون في ١٩٨١ ، وأكثر من ٥٠% من قيمة اجمالي الصادرات من السلع والخدمات في ١٩٨٦/٨٥ "

" وكان لابد لذلك كله وما عكسه من سياسات ان يثمر في النهاية تلك الازمة الاقتصادية و الاجتماعيه التي انتهت بنظام الحكم ان يوقع مع صندوق النقد الدولي و البنك الدولي في عام ١٩٩١ اتفاقا من شأنه ان تتولى هاتان المؤسستان رسم وتحديد سياستنا الاقتصادية و الاجتماعيه عبر ما عرف باسم سياسة " الاصلاح الاقتصادي " (١)

#### ٤/١/٣/٣/٤ الاستثمار العقاري

استمر تأثير سياسة الانفتاح الاقتصادي خلال هذه الفترة ( بحكم قوة الدفع الذاتية التولدة خلال الفترة السابقة والتي لايمكن ايقافها في لحظة واحدة تحت تأثير اي قوانين او قرارات او توجهات ) وتمثلت ملامح هذا التأثير كما يلي :

#### اولا: الاستثمار في سياسة انشاء المدن الجديدة

#### ثانيا: ارتفاع اسعار الاراضي (٢)

تحولت اراضي الحضر الي وعاء ادخاري يمتص مدخرات المصريين العاملين بالخارج وزاد الطلب علي الاراضي الزراعية لان اسعار الاراضي بوسط المدينة مرتفعة ولايستطيع شراؤها الا كبار المستثمرين - ارتفعت اسعار الاراضي عندما تحولت من اراضي زراعية الي اراضي عقارية ( مثل مدينة المهندسين )

- ارتفعت اسعار الاراضي مرة اخري عندما تحولت من اراضي عقارية مقامة عليها فيلات الي اراضي يقام عليها عمارات سكنية اكبر  
- ارتفعت اسعار الاراضي مرة اخري عندما تحولت من اراضي يقام عليها عمارات سكنية الي ابراج سكنية بها وحدات سكنية مفروشة .  
- ارتفعت اسعار الاراضي مرة اخري عندما تحولت الي ابراج ادارية .

ووصل سعر الارض بصفة عامة الي ٣٠ - ٤٠% من قيمة المبني بل احيانا ١٠% من قيمة المبني واتجهت المضاربات الي الارض لتحقيقها عائد سريع .

#### ثالثا: ارتفاع تكلفة المباني

وقد نتج ذلك عن ارتفاع اسعار العمالة نتيجة هجرة العمالة الماهرة الي الدول النفطية بالاضافة الي ارتفاع اسعار مواد البناء "ففي الخمسينات سعر طن الاسمنت ٥ جنيهات ، واصبح في الستينات بسعر ٤٠ جنيها ثم في السبعينات ٦٠ جنيها ، وفي الثمانينات ١٠٠ جنيها ، وكذلك كان سعر الطن من حديد التسليح بسعر ١٥ جنيها في الخمسينات ثم ٢٢٠ جنيها في الستينات ، ثم في السبعينات ٥٥٠ جنيها ، وفي الثمانينات ١١٠٠ جنيها .

١ - د. رمزي زكي - في وداع القرن العشرين - تأملات اقتصادية في هموم مصرية وعالمية ، القاهرة ، دار المستقبل العربي ط١ ١٩٩٩ ص ١٩٦

٢ - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢

#### رابعاً: شركات تقسيم الاراضي

حيث بدأت عملية تجريف الاراضي الزراعية ثم تقسيمها من خلال مجموعات من الوسطاء من اصحاب مصانع الطوب وشركات تقسيم الاراضي التي زاد عددها من ٦ شركات في الستينات الي ٣٦ شركة في الثمانينات وكما اصبحت المضاربة العقارية وسيلة للربح السريع في فترة زمنية محدودة مثل اقتناء قطعة ارض ثم الشروع في بنائها كوسيلة ادخارية مضمونة للعمالة المهاجرة تبعاً لقدراتها الادخارية وتحول صغار الفلاحين الي سماسرة ومقسمين صغار يقومون بتقسيم المساحات الصغيرة التي يمتلكونها ويبيعونها بمساحات ٦٠-١٠٠ م<sup>٢</sup> ، مما ادي الي ارتفاع الكثافة البنائية السكانية وانتشار الاسكان العشوائي . وقد تلخص نشاط هذه الشركات في الاتي

- شراء اراضي زراعية (من ٢-٥ فدان ) في امان شعبية مثل امبابه- الهرم - بهتيم - عين شمس - المطرية .

- يتم تقسيم هذه الاراضي والشوارع ضيقة وغير مجهزة بالمرافق والبناء علي كامل مساحة الارض .  
- يتم عرض هذه الاراضي للبيع ويدفع المشتري نسبة والباقي بالتقسيط وتحقق هذه الشركات ربح بلغ ٣٠٠-٤٠٠% في فترة زمنية وجيزة حيث تشتري هذه الشركات اراضي زراعية بالفدان وتبيعها بالمتر ، واصبح نتيجة لذلك :

١- قطع الارض التي تبيعها هذه الشركات وسيلة ادخارية مضمونة للعمالة المهاجرة .

٢- النمط السائد علي اطراف المدينة اصبح هو الملكية الفردية حيث تقسيم الاراضي والنمط السائد

في وسط المدينة هو شركات الاستثمار .

#### خامساً: شركات التشييد والبناء

ظهرت في هذا المجال حوالي ٢٠٠ شركة استثمارية خاصة بالاضافة الي ٢٠ شركة قطاع عام ، ومع هجرة العمالة المدربة بدأ الاتجاه الي الميكنة الجزئية والتعاون مع الشركات الاجنبية بمعداتنا واحيانا بعمالها مثل الشركات الصينية ، وكان من نتيجة ذلك :

\* استغناء شركات الاستثمار عن بعض مقاولي الباطن .

\* عجز صغار المقاولين عن دخول مجال الاسكان لضعف القدرة علي حصولهم علي تسهيلات ائتمانية مع قدراتهم علي مباشرة نشاطهم بامكانياتهم في الاسكان العشوائي باطراف المدينة فزاد الطلب علي الاسكان العشوائي وتحول صغار المقاولين الي مستثمرين .

#### سادساً: شركات الاستثمار .

ظهرت هذه الشركات حيث تختار مواقع ممتازة في احياء راقية ، لانشاء ابراج سكنية عليها وتحصل علي ٥٠% من ثمن الوحدات والباقي علي ٢٤-٣٦ شهر وتسدد للمالك ثمن الارض اما علي صورة مقصدة بوحدة سكنية او نقدا ، وتحقق بذلك ارباح عالية ، وترتب علي ذلك اختفاء الوحدات السكنية للايجار وتحول المعروض في سوق الاسكان الي وحدات للتملك مما ادي الي ارتفاع سعر الارض في وسط المدينة وهروب الي الضواحي حيث الاراضي الزراعية مما ادي الي انتعاش سوق تقسيم الارض في مستوي بلائم امكانيات هذه الطبقة .

#### سابعاً: شركات القطاع العام

اتجهت شركات القطاع العام في مجال الاسكان بعد الانفتاح الاقتصادي الي بناء الوحدات السكنية للتملك مثل شركات الاستثمار وتخلت عن بناء الوحدات السكنية للطبقات المتوسطة والمحدودة ولا تختلف هذه الشركات عن شركات الاستثمار ..... الا ان كلا من شركات القطاع العام والاستثمار تتفقا في الاتجاه الي الدخول العالية مما ادي الي انسحاب شرائح اجتماعية اقل الي الضواحي والاطراف ، وهي شرائح لاتسمح مدخراتها او حتي من خلال عملها بالخارج بتسديد متطلبات هذه الشركات فانسحبت بدورها الي الاراضي الزراعية المتاخمة للعاصمة حيث شركات التقسيم .

مما ادي بدوره الي اختفاء الوحدات السكنية للايجار في النمط الجديد من الاسكان مما اثر بدوره علي اسعار الاراضي التي استمرت في الارتفاع ونزح الي هذه السوق ايضا صغار مقاولي الباطن ممن تم الاستغناء عنهم نتيجة للميكنة الجزئية لعمليات البناء وكذلك صغار المستثمرين العقاريين الذين لم يصبحوا قادرين علي منافسة الشركات الكبرى في المركز والتقت مصالح كل هؤلاء في ظل الاوضاع المتولدة بطلب ملح علي الوحدات السكنية وسيولة مادية و عمالة مدربة.

### ثامنا: شركات توظيف الاموال

" قامت هذه الشركات بعدة مشروعات محدودة للغاية في قطاع الاسكان وقد انحسرت في المستويين الفاخر وال فوق متوسط في عدة مناطق مثل المهندسين والمعادي ومدينة نصر والهرم ، وقامت ببناء عدد قليل من الوحدات السياحية بالمصايف بالاسكندرية ومرسي مطروح والساحل الشمالي والاسماعيلية ، وقد اقتصر بعضها علي مجرد شراء مبان شبة مكتملة لم يتمكن مقاولوها من تشطيبها لصعوبات مالية ، وقد اتبعت معظم هذه الشركات خطة تربط بيع المساكن بالتقسيم وايداع مشتريها اموالا لديها فعلي سبيل المثال فان شركة السعد اقترحت علي من يودع بها ٦٠ الف جنيها ويرغب في شراء وحدة سكنية ان يودع امواله ويسدد اقساطها من ريع ودبعتة وفي نهاية المدة ( بعد ٤٨ شهر) يستعيد المودع مدخراته الاساسية ..... وقد تمثلت الاثار السلبية لشركات توظيف الاموال فيما يلي :

- تحويل المدخرات المحلية المصرية الي الخارج مما يحرم الاستثمار من التمويل المحلي
- تعميق القطاع الاستهلاكي لمنع ظهور طفرة انتاجية حيث تقوم الشركات بتوزيع ريع سنوي ما بين ٢٠ - ٣٥% مما ادي الي الاحجام عن الاستثمار بصفة عامة ومنه مجال الاستثمار العقاري وبالتالي ضعف نسبة المساهمة لنفس الشركات في الاستثمارات العقارية مما كان له اثاره السلبية علي العملية التمويلية للاسكان في مصر وبعد توقف هذه الشركات من نهاية عام ١٩٨٨ تجمدت المدخرات واصبحت علي نحو غير متوقع او مأمون استرداد ( ماعدا شركة الشريف حيث استمرت حتي عام ١٩٩٢ ) بلاضافة الي ان المناخ الاستثماري اصبح غير مشجع بصفة عامة ."<sup>( ١ )</sup>

<sup>١</sup> - شركات توظيف الاموال والانفتاح الاقتصادي ، كتاب الاهرام الاقتصادي ، العدد ٢٧ - القاهرة - مؤسسة الاهرام - مايو ١٩٩٠ ص ٥١



٢/٣/٣/٤ الفترة من ١٩٩١ حتى ٢٠٠٠

إذا جاز ان يكون لهذه الفترة عنوان فلن يكون سوي ( الاصلاح الاقتصادي ) اذ انة علي الرغم من تعدد برامج الاصلاح الاقتصادي في فترات زمنية سابقة علي هذه الفترة فانها جميعا لم يكتب لها النجاح بينما توفرت العديد من العوامل التي هيئت المناخ لتدخل مصر مع بداية عام ١٩٩١ مرحلة الاصلاح الاقتصادي.

١/٢/٣/٣/٤ الاصلاح لغويا

" الاصلاح : لغة من " صلح " الشئ - صلاحا : كان نافعا او مناسباً " صلح " - صلاحا : زال عنة الفساد ، " اصلح " الشئ " ازال فسادة " (١)

٢/٢/٣/٣/٤ الاصلاح الاقتصادي .

ادت عوامل كثيرة من بينها ضعف معدل النمو، زيادة معدل التضخم، العجز في ميزان المدفوعات وزيادة الديون الخارجية " ادت هذه الاختلالات الي تفاقم الازمة الاقتصادية والتي ازدادت حدتها مع التدهور الشديد في حصيلة البلاد من العملات الاجنبية ، وذلك في اعقاب انهيار اسعار النفط الخام في الاسواق الدولية وماتلاة من تأثيرات سواء علي حركة الملاحة في قناة السويس او تحويلات المصريين العاملين بالخارج وتوأكب ذلك مع حلول اجال السداد لفوائد واقساط الديون المستحقة عليها ، بعد انقضاء فترة السماح فوصلت المتأخرات الي اكثر من ١١ مليار دولار حتي نهاية عام ١٩٩٠ ، وكانت تلك الازمات واحتياج الحكومة المصرية للاتفاق مع صندوق النقد الدولي من اجل اعادة جدولة الديون الخارجية لمصر وتأكيد الجدارة الائتمانية لمصر لتمكينها من الحصول علي قروض جديدة ، عوامل حاسمة في خلق قناعة داخل الحكومة المصرية بالحاجة الي اجراء تغييرات جوهرية في السياسات الاقتصادية المصرية لحل الازمة الاقتصادية التي تعرضت لها مصر منذ منتصف الثمانينات وبخاصة منذ عام ١٩٨٨ ، كما كان لموقف صندوق النقد الدولي والدول الدائنة وضغوطها من خلال عملية اعادة جدولة الديون وتقديم قروض جديدة اثر كبير في قبول مصر للانعطاف في سياستها الاقتصادية باتجاه التحرير الشامل للاقتصاد المصري " (٢)

لاسيما " وان الاقدام علي تنفيذ برنامج الاصلاح الشامل بدا مغامرة محسوبة ازاء ماترتب علي موقف مصر ضد الغزو العراقي للكويت ومع الدول الخليجية ، وضمن التحالف الدولي من مساندة مالية خارجية مهمة ..... فقد توافرت شروط مواتية للتقدم صوب ذلك الاصلاح حيث تدفقت مساعدات خارجية الي مصر اغلبها منح قدرت بنحو ٣,٩ مليار دولار عام ١٩٩٠ / ١٩٩١ ، والغت الولايات المتحدة والدول الخليجية العربية حوال ١٢,٩ مليار دولار من ديون مصر لهذه الدول شاملة الديون العسكرية للولايات المتحدة بأعبائها الباهظة " (٣)

اولا: مفهوم سياسة الاصلاح الاقتصادي

١ - المعجم الوجيز - مجمع اللغة العربية ، القاهرة ، ط ١٩٩٢ ، طبعة خاصة بوزارة التربية والتعليم ، ص ٣٦٨  
٢ - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مديولي - القاهرة ٢٠٠٧ ص ٨٣-٨٤  
٣ - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مديولي - القاهرة ٢٠٠٧ ص ١٣٦

المقصود بسياسة الاصلاح الاقتصادي هو " تنفيذ برنامج شامل يهدف الي تأكيد الاتجاه نحو المزيد من الاعتماد علي قوي السوق وتشجيع المبادرات الخاصة وتحرير السياسات الاقتصادية والادارية والتنظيمية ، وتحسين ميزان المدفوعات والعمل علي اعادة التوازن للموازنة العامة للدولة عن طريق ادخال العديد من الاصلاحات علي الهيكل الاقتصادي " (١)

#### ثانيا: اهداف الاصلاح الاقتصادي

- " وتتمثل اهداف الاصلاح الاقتصادي والتي اعلنت من قبل التصريحات الرسمية لحكومة المصرية فيما يلي :
- ١- توفير الظروف المناسبة التي تدفع الوحدات الاقتصادية لأن تعطي انتاجا متزايدا من حيث الكم والقيمة والجودة .
  - ٢- التخلص من الممتلكات ذات القيمة العالية والتي لاتعطي عائدا مناسباً وتحمل المالك ( اي الدولة ) باعباء متزايدة باستمرار .
  - ٣- تدوير جزء من الاستثمارات الحالية حتي تتمكن الدولة من تعبئة المزيد من الموارد لانشاء مشروعات جديدة حيث لايعقل ان تبقي اموال الدولة عاطلة في مشروعات قائمة في الوقت الذي يمكن فيه استخدامها في خلق المزيد من فرص العمل .
  - ٤- تحقيق تقلص واضح ومحسوس في دور الاجهزة الحكومية التي تمارس اشكالا متعددة من التدخل والاشراف والرقابة علي الوحدات الاقتصادية ، بحيث يتم تحديد هذا الدور في الحجم والاسلوب ويقتصر علي جهة واحدة تمثل الدولة بصفقتها المالك وكذلك الرقابة بما يتوافر لها من الخبرات الكافية لأداء هذا الدور .
  - ٥- ان تتوافر للوحدات الاقتصادية العامة ادارة لاختلاف في نوعيتها وشكلها عن الادارة المستخدمة في المشروعات الخاصة ، وان يمنح لهذه الادارة القدر من الحرية الذي يتوافر لمثيلتها في المشروعات الخاصة .
  - ٦- ان يتم الاصلاح من اجل هدف مساهمة الوحدات الاقتصادية في زيادة الانتاج وزيادة القيمة المضافة وزيادة دخول العمال من خلال وضع الحوافز ، وغاية الاصلاح هو مزيد من الدخل للدولة كمالك وللعامل كشريك اصيل فيما يتحقق من دخل ، كل ذلك في اطار زيادة قدرة المجتمع علي توفير الرفاهية لافراد والعاملين في مشروعات الاقتصادية " (٢)

#### ثالثا: تطور سياسة الاصلاح الاقتصادي / مفردات الاصلاح الاقتصادي

##### - بداية الاصلاح الاقتصادي

" حصلت مصر علي اعفاءات مفاجئة من جزء لا يستهان به من ديونها من الولايات المتحدة الامريكية ثم من دول الخليج ثم من دول اخري وافقت علي تخفيض ديونها في اتفاق عقد في نادي باريس في مايو ١٩٩١ ، علي ان هذه الاعفاءات الاخيرة والتي ساهمت في حدوثها جهود صندوق النقد الدولي اقترنت بشروط وضعها صندوق النقد والبنك الدوليان وتتعلق بما يسمى " اجراءات التثبيت " في هذين المجالين تنفيذا لتوصيات صندوق والبنك الدوليين لمراجعة دورية من هاتين المؤسساتين وقرارها كشرط لحصول مصر

<sup>1</sup> - التقرير الاستراتيجي العربي ١٩٩٢ - مركز الدراسات السياسية والاستراتيجية بالاهرام - القاهرة ، ط ١ - ١٩٩٣ - ص ٤٦٥

<sup>2</sup> - التقرير الاستراتيجي العربي ١٩٩٢ - مركز الدراسات السياسية والاستراتيجية بالاهرام - القاهرة ، ط ١ - ١٩٩٣ - ص ٤٦٥

علي التخفيضين الاخيرين للديون والمحدد لهما نوفمبر ١٩٩٢ ، ومايو ١٩٩٤ " (١) " خلال الستة اشهر التالية لازمة الخليج حصلت مصر علي تعهدات بمساندات مالية بلغت ( باستبعاد معونات الولايات المتحدة ) ٤٧٢٦ مليون دولار من المملكة العربية السعودية والكويت ودولة الامارات العربية المتحدة والمانيا واليابان ..... وعلي الرغم من ان هذا المبلغ كان اقل من تقدير الحكومة المصرية لخسائر ميزان المدفوعات المتوقعة بسبب الازمة ( ٥٩٠٠ مليون دولار ) والذي اعلنته مصر في الايام الاولى للازمة ، وعلي الرغم من ان معدل الدفع الفعلي لهذه المعونات كانت اقل بدرجة ملحوظة من مبلغ التعهدات ، فقد ساهمت هذه المعونات مساهمة في تحسين وضع ميزان المدفوعات المصري ، حتي ظهر خلافا لكل التوقعات ان ميزان المدفوعات في عام ١٩٩١/٩٠ كان افضل حالا بكثير مما كان عليه في اي سنة من السنوات الخمس السابقة فبالاضافة الي ماتلقته مصر بالفعل من معونات مالية ( ٢,٤ بليون دولار ) قدمت سبع دول غربية معونات سلعية ..... واستمرت الولايات المتحدة في تنفيذ برنامج المعونة الاقتصادية الضخم لمصر في ١٩٩١/٩٠ بالمعدل المعتاد ( نحو بليون دولار سنويا ) ثم كانت اهم مساهمة للولايات المتحدة لميزان المدفوعات المصري ، كرد فعل لأزمة الخليج هي الغاء ٩٠% من ديون مصر العسكرية ( مايعادل ٧,١ بليون دولار ) وتلا ذلك الغاء دول الخليج لديون اخري علي مصر قيمتها ٦,٦ بليون دولار وكان من اثر هذين الاعفاءين ان انخفضت التزامات مصر الخارجية فيما يتعلق بالفوائد الخارجية فيما يتعلق بالفوائد الواجبة الدفع نحو بليون دولار سنويا " (٢)

#### - الخصخصة/القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ :

" تضمن برنامج الاصلاح الاقتصادي مجموعة من الاهداف كان ابرزها : ايجاد اقتصاد للسوق اقل مركزية واكثر توجهها نحو الخارج عبر المدي المتوسط وكذلك تحقيق تكيف هيكلية عن طريق : دعم وتوسيع أنشطة القطاع الخاص وتقويض دور القطاع العام في الانتاج " (٣) وطبقا لوثيقة مهمة لصندوق النقد الدولي مؤرخة في ٢٦ ابريل ١٩٩١ حول اتفاقية المساندة مع الحكومة المصرية فإن الهدف - كما لخصته الوثيقة- هو " اقامة اقتصاد بتوفير بيئة حرة ، تنافسية ، مستقرة ، مع نشاط لقطاع عام متقلص يعمل في بيئة تنافسية ومستقل عن التدخل الحكومي " (٤)

" فيما يتعلق بقطاع الاعمال العام يتبنى برنامج الاصلاح الاقتصادي سياسة تسعى الي تحقيق الاستقلال الاداري والمالي لشركاته واخضاع نشاطه لذات القواعد التي يخضع لها القطاع الخاص وتنفيذ برنامج للخصخصة " الخصخصة" ينقل معظم مشروعاته تدريجيا الي القطاع الخاص وقد سجل عام ١٩٩١ انعطافا استراتيجيا علي طريق تطور القطاع العام وكان اصدار قانون الاعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ اعطافا واخضاع شركات قطاع الاعمال العام لقواعد السوق التنافسية ، واطلاق برنامج واسع للخصخصة " الخصخصة" ابرز علامات ذلك الانعطاف واستندت هذه الاجراءات والتوجهات التي تدفع بقطاع الاعمال العام الي وضع جديد نوعيا الي استنتاج واضحة برنامج الاصلاح الليبرالي بأن كفاءة اداء هذا القطاع قد

١ - د. جلال امين - معضلة مصر الاقتصادية - مصر العربية للنشر والتوزيع - القاهرة - ط١ - ١٩٩٤ - ص ١١

٢ - د. جلال امين - معضلة مصر الاقتصادية - مصر العربية للنشر والتوزيع - القاهرة - ط١ - ١٩٩٤ - ص ٣٩

٣ - د. زينب عبد العظيم - صندوق النقد الدولي والاصلاح الاقتصادي في الدول النامية - كتاب الاهرام الاقتصادي - القاهرة - العدد

١٤٣ - ديسمبر ١٩٩٩ - ط١ - ص ١٤٨

٤ - التقرير الاستراتيجي العربي ١٩٩١ - مركز الدراسات السياسية والاستراتيجية بالاهرام - القاهرة ، ط١ - ١٩٩٢ - ص ٥٤٠

تأثرت سلبا بقصور الاستغلال الاداري والقيود علي قرارات التسعير والتوظيف والاستثمار والانتاج وغيرها فضلا عن غياب البيئة التنافسية، ومن ثم اكد برنامج تطوير القطاع علي هدف مباشر يتمثل في توسيع الاستقلال الاداري والمالي واخضاعه لذات القواعد التي يخضع لها القطاع الخاص وبغية تحقيق هذا الهدف جاء القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ تمهيدا لاصدار قانون موحد للاستثمار مع نهاية عام ١٩٩٣ تخضع له شركات الاعمال العامة والخاصة المحلية والاجنبية واتجة القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ الي اعادة تنظيم شرات القطاع في اطار شركات قابضة تحاسب بنتائج الاداء وتستقل عن الوزارات وتتابع أداء الشركات التابعة فضلا عن اتخاذ قرارات اعادة الهيكلة وبيع الاصول وجوهر الجديد المتمايز في قانون قطاع الاعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ مقارنة بالقانون السابق لسنة ١٩٨٣ يظهر في معالجة قضايا الفصل بين الملكية والادارة وبيع الاسهم والاصول الي القطاع الخاص وخضوع قطاع الاعمال العام مع قطاع الاعمال الخاص لذات القواعد .... ففيما يتعلق بالفصل بين الملكية والادارة اصبحت الشركات القابضة التي تعتبر من اشخاص القانون الخاص كأي شركة هي الجهات المشرفة علي شركات قطاع الاعمال العام وذلك بدلا من الهيئات العامة التي تعد من اشخاص القانون العام اي وحدات في الجهاز الاداري للدولة تنشأ بقرار جمهوري ، واضحت مجالس ادارة هذه الشركات القابضة تنشأ بقرارات من جمعياتها العمومية ويعتبر رؤساؤها واعضاؤها وكلاء عن اصحاب رأس المال في ادارتها ومن غير العاملين بالشركات بدلا من تعيينهم بقرار جمهوري واختيار اغلبهم من رؤساء الشركات التابعة او شاغلي الوظائف العليا بالهيئات المشرفة ، وبذلك رجع القانون ٢٠٣ الي القواعد العامة المقررة في القانون التجاري وقانون شركات المساهمة" (١) ان خلاصة ماسبق فيما يتعلق باعادة هيكلة شركات قطاع الاعمال العام وفقا لبرنامج الاصلاح الاقتصادي تتركز في الاتي :

- ٦- وقف تمويل استثمارات شركات قطاع الاعمال العام من خلال موازنة الدولة.
- ٧- منح القروض المصرفية الي شركات قطاع الاعمال العام علي اسس تجارية بحتة دون اية ضمانات للقروض من جانب الحكومة .
- ٨- اقرار قانون جديد لاعادة تنظيم شركات قطاع الاعمال العام يحولها الي شركات مساهمة خاضعة لشركات قابضة بدلا من المؤسسات النوعية المعمول بها منذ اوائل الستينات ، التي كانت تمثل جهة التخطيط والاشراف والرقابة ، علي ان يتم تأسيس الشركات الجديدة دون ابطاء ، وبالفعل فقد حلت ٢٧ شركة قابضة محل السبع والعشرين هيئة قطاع عام السابقة في النصف الاول من عام ١٩٩١ ، لتصبح مالكة لثلاثي شركات قطاع الاعمال العام في نهاية يونيو ١٩٩٢ ، وبالكامل في نهاية عام ١٩٩٣ .
- ٩- وقف تقديم " اعانات الانتاج " لشركات قطاع الاعمال ، فقط من خلال التحويلات المالية فيما بين الوحدات التابعة للشركات القابضة بدأ من السنة المالية الجديدة التي تبدأ في أول يوليو ١٩٩١ .
- ١٠- تقوم شركات قطاع الاعمال العام بتمويل برامجها الاستثمارية من خلال عمليات الاقتراض من خلال " سوق رأس المال " بدأ من يوليو ١٩٩٢ علي ان يستمر بنك الاستثمار القومي

<sup>1</sup> - القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ باصدار قانون شركات قطاع الاعمال العام - الجريدة الرسمية - العدد ٢٤ مكرر - ١٩٩١/٦/١٩

في اقراض الشركات ذات الخطط الاستثمارية السابقة خلال السنة المالية ١٩٩٢-١٩٩١  
بشرط ان يتم الاقراض بالشروط التجارية المثلية لتلك السائدة في " سوق رأس المال " "  
(١)

وهكذا " يعد برنامج الخصخصة حجر الزاوية في برنامج الاصلاح الاقتصادي ..... والذي بدأ في ١٩٩١  
باعلان جمهوري في خطاب رئيس الجمهورية " بأن الحكومة سوف تتبني الخصخصة كسياسة رسمية بهدف  
خلق اقتصاد اكثر حرية " (٢) وعرف د. رمزي ذكي الخصخصة بأنها " نزع الملكية العامة للدولة " (٣) ومن  
ثم بدأت الاجراءات التنفيذية نحو تصفية وبيع العديد من شركات قطاع الاعمال سواء لمستثمر رئيسي او  
مجموعة مساهمين او من خلال الطرح في سوق المال والاكتتاب العام .

#### - السياسات الاستثمارية :

" ارتكزت السياسات الاستثمارية طبقا لما تم الاتفاق عليه وفق برنامج الاصلاح الاقتصادي في مصر علي النقاط  
الاتيية :

- الغاء نظام تصاريح الاستثمار لمشروعات القطاع الخاص باستثناء قائمة محدودة يتم الغاؤها في نهاية  
عام ١٩٩٣
- الموافقة علي المشروعات الاستثمارية الخاصة في غضون اسبوعين من تقديم دراسات الجدوي
- الغاء القيود المفروضة علي شركات القطاع الخاص في مجال الحصول والاستغناء عن العمالة .." (٤)

#### رابعا: مراحل سياسة الاصلاح الاقتصادي :

" كان مخططا ان يمر برنامج الاصلاح الاقتصادي والهيكلية بمراحل ثلاث رئيسية وهي :  
المرحلة الاولى : مرحلة الاصلاح الاقتصادي من ( ١٩٩٠/٣/١ - ١٩٩٣/٢/٢٨ )  
المرحلة الثانية : مرحلة الاصلاح الهيكلية من ( ١٩٩٦/٣/١ - ١٩٩٦/٦/٣٠ )  
المرحلة الثالثة : مرحلة خلق التنمية من ( ١٩٩٦/٧/١ - ١٩٩٩/٦/٣٠ )  
وقد تمت اضافة مرحلة رابعة مدتها عامان " ملحق برنامج الاصلاح الاقتصادي والهيكلية المصري " وقد  
انتهت مع نهاية ٢٠٠١ ، ويهدف هذا الملحق الي تعويض التأخير الذي حدث في المرحلة الثانية ( الاصلاح  
الهيكلية ) والمتمثلة في تأخير تنفيذ البرنامج القومي للخصخصة " (٥)

#### ٣/٢/٣/٣/٤ الاستثمار العقاري

<sup>1</sup> - د. محمود عبد الفضيل - حول التناقضات الاقتصادية والاجتماعية الجديدة وبدائل سياسات التكيف - الحالة المصرية - منشور في  
" المجتمع والدولة في الوطن العربي في ظل السياسات الرأسمالية الجديدة- مصر - " اشراف د. سمير أمين - مكتبة مدبولي - القاهرة  
- ط١ - ١٩٩٦ - ص ٣٢،٣٤

<sup>2</sup> - عبد المجيد محمد راشد - الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام العولمة- مكتبة مدبولي - القاهرة  
- ٢٠٠٧ ص ١٥٨

<sup>3</sup> - د. رمزي ذكي - في وداع القرن العشرين - تأملات اقتصادية في هموم مصرية وعالمية - القاهرة - دار المستقبل العربي - ط١  
- ١٩٩١ - ص ٢٢٤

<sup>4</sup> - د. محمود عبد الفضيل - حول التناقضات الاقتصادية والاجتماعية الجديدة وبدائل سياسات التكيف - الحالة المصرية - منشور في  
" المجتمع والدولة في الوطن العربي في ظل السياسات الرأسمالية الجديدة- مصر - " اشراف د. سمير أمين - مكتبة مدبولي - القاهرة  
- ط١ - ١٩٩٦ - ص ٣٢،٣٤

<sup>5</sup> - وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - مؤتمر " فرص الاستثمار بجنوب مصر " -  
القاهرة - ٧ ديسمبر ١٩٩١ - ص ٥-٤

"بعد ان اثبتت سياسة المدن الجديدة انها غير قادرة علي القيام بالدور المطلوب منها شجعت الدولة عمليات الاستثمار في مجال الاسكان مساهمة منها في محاولة لحل مشاكل المدن الجديدة محاولة جذب اكبر عدد ممكن من السكان لهذة المدن الجديدة" (١)

#### ٤/٢/٣/٣/٤ القطاع الخاص

"شهدت هذة الفترة زيادة كبيرة في معدلات استثمار القطاع الخاص مع تغير الفكر الي الاعتماد علي القطاع الخاص في عملية تعميم المدن الجديدة وذلك بسياسة تخصيص شركات الاسكان والتعمير ، وباهتمام غير مسبق بمجال التنمية العقارية بالمدن الجديدة تأسست العديد من شركات التنمية العقارية بالمشاركة مع البنوك ، ودخول العديد من الشركات الصناعية الكبيرة للاستثمار في هذا المجال ، ومع تنامي دور القطاع الخاص وبالتالي تأثير المستثمرين في الاطار الجديد تزايدت سرعة استجابة وزارة التعمير في تحقيق رغباتهم في تملك مساحات كبيرة من الاراضي بالمدن الجديدة باضافتها للمخططات العامة ولم يصاحب ذلك اي تصور مستقبلي او رؤية شاملة لما سيؤول اليه المستقبل العمراني بعكس المخططات العامة الموضوعه سابقا والتي تم تخطيطها في ضوء معطيات اقليمية متكاملة ، وكان من المتوقع عند اضافة مسطحات جديدة الي المدن الجديدة ، ان يتم في نفس الوقت وضع التوقعات المستقبلية لتلك التوسعات والاستغلال الامثل ونوعية الانشطة التي يمكن ان تتوطن بها متكاملة ومندمجة في تعايش ايجابي مع الاستعمالات المخططة الاصلية الا ان ذلك لم يحدث ، هذا بالاضافة الي ان المخططات العامة الاصلية لم تتضمن الاحتياجات الجديدة التي ظهرت مؤخرا ، كما لم تتضمن سياسات التعمير الموصي بها في الاعتماد علي القطاع الخاص وانعكس ذلك علي نوعية ومستويات الاسكان مما ادي الي التركيز علي شريحة اسكان الفئات العليا من المجتمع بخدمات الترفيهية والتجارية والثقافية المميزة والتي تعطي معدلا للنمو والامتداد سريعا جدا نظرا لضخامة العائد المادي منه ، وبالرغم من وجود دلائل علي نجاح سياسة الدولة في رفع معدلات الاستيطان بالمدن الجديدة الا ان انسحاب الدولة النسبي من مجال تشييد الوحدات السكنية ادي الي ظهور نقص في حجم المعروض للفئات محدودة الدخل" (٢)

ولقد شجعت عوامل عدة علي هذة الظاهرة (٣)

- ١- اهم هذة العوامل " وهو بمثابة شرارة الانطلاق لهذا التوجة متمثلا في مباركة الدولة والجهات الحكومية المسؤولة متمثلة في وزارة التعمير وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقد كان ذلك عن طريق خوضها لهذة التجربة والترويج لها
- ٢- الاعلان عن بيع قطع من الاراضي في مدينة الشروق مخصصة لبناء الفيلات مع وضع الاشتراطات الخاصة التي تتناسب مع الطبيعة العمرانية لمناطق الفيلات .
- ٣- ضم التجمع الاول والثالث والخامس في نطاق اداري واحد تم تسميته القاهرة الجديدة مع ضم مساحة كبيرة

من الاراضي

١ - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ص ٥٧

٢ - رانيا حامد السيد يوسف راشد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز خدمات القاهرة الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة الامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ١١٣

٣ - اسامة علي عزت مصطفى - دراسة تحليلية للتصميم المعماري والعمراني للتجمعات السكنية الاستثمارية حول مدينة القاهرة - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ٢٠٠٤

الرابطة بينهم في مخطط واحد تم تقسيم الاراضي وبيعها لبناء فيلات و عمارات باشرطات بنائية وتنظيمية لمستوي مرتفع .

٤- " توجة عدد كبير من رجال الاعمال والصناعة للاستثمار في المجال العقاري في الوقت الذي صاحب توقيع مصر علي اتفاقيات الجات مما يجعل المنافسة في مجال الصناعة اكثر صعوبة وبالتالي يصبح مجال الصناعة نسبة مخاطرة لتحقيق الربح " (١)

وقد ادي هذا التوجة الي المساعدة علي زيادة اندفاع وتكالب المستثمرين نحو توجية استثماراتهم الي انشاء التجمعات الاستثمارية الفاخرة .

٣/٣/٤ الفترة من ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٧

شملت هذه الفترة استكمال الخطة الخمسية الرابعة ( ١٩٩٧/١٩٩٨ – ٢٠٠١/٢٠٠٢ ) ووضع الخطة الخمسية الخامسة ( ٢٠٠٢/٢٠٠٣-٢٠٠٦/٢٠٠٧ ) وبدأ التفكير في وضع خطط ودراسات تنموية طويلة المدى وكان منها:

١/٣/ ٣/٣/٤ الرؤية المستقبلية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية الي عام ٢٠٢٢ .

" اذا كان ماتحقق من انجازات خلال العقدين الماضيين قد نقل مصر الي مجموعة الدول النامية ذات الدخل المتوسط ، فان رؤية العقدين القادمين تهدف اساسا الي وضع مصر ضمن مجموعة الدول النامية ذات الدخل المرتفع وما يعني ذلك من تحسن في احوال المعيشة ومئاتة ونوع الاقتصاد القومي ، ويترتب علي ذلك ان تسعي رؤية العقدين التاليين الي ولوج مصر الي مجموعة الدول الصناعية. " (٢)

٢/٣/ ٣/٣/٤ اطار لتحديث الدولة والمجتمع في مصر .

" في اطار الرؤية الشاملة لمستقبل التنمية هناك خمسة محاور اساسية يلزم العمل من خلالها لتحديث الانسان والمجتمع ،

١- المحور الاول : تنمية الانسان المصري .

٢- المحور الثاني : تطوير الادارة والبناء المؤسسي واليات التصحيح .

٣- المحور الثالث : تنمية قاعدة الانتاج والموارد الطبيعية والاقتصادية .

٤- المحور الرابع : بناء وتنمية القاعدة الوطنية للعلم والتكنولوجيا .

٥- المحور الخامس : التفاعل الخلاق مع المحيط الاقليمي والنظام العالمي . " (٣)

وتضع الدراسة لكل محور الاهداف الرئيسية والتفصيلية والسياسات والوسائل .

الان الاقتصاد المصري اصيب بحالة من الركود ادت الي الات تحقق الخطة الخمسية الرابعة ( ١٩٩٧/١٩٩٨ –

٢٠٠١/٢٠٠٢ ) المتوقع حيث " تباينت المعدلات المستهدفة والمحقة سنويا ، فقد اتجهت معدلات النمو

الاقتصادي الي الانخفاض خلال السنوات الاخيرة من الخطة " (٤) وقد ارجع المخططون هذا الي عوامل عديدة

<sup>١</sup> - اسامة علي عزت مصطفى - دراسة تحليلية للتصميم المعماري والعمراني للتجمعات السكنية الاستثمارية حول مدينة القاهرة.

رسالة ماجستير- جامعة القاهرة ٢٠٠٤ ص ٩٢

<sup>٢</sup> - الخطة الخمسية الخامسة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية (٢٠٠٢-٢٠٠٧)- معهد التخطيط القومي - مركز التوثيق والنشر- ابريل - ٢٠٠٢ ص ٥

<sup>٣</sup> - الخطة الخمسية الخامسة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية (٢٠٠٢-٢٠٠٧)- معهد التخطيط القومي - مركز التوثيق والنشر- ابريل - ٢٠٠٢ ص ١٢

#### ٣/٣/٤ عوامل اثرت الاداء الاقتصادي

- ١- ازمة اقتصاديات جنوب شرق اسيا وتدهور قيمة عملاتها الي حوالي النصف في سبتمبر ١٩٩٧ وقد اسفر ذلك عن نمو متسارع للواردات المصرية من هذه الدول ادت بدورها الي تراكم كبير في المخزون من عديد من السلع وانخفاض في معدلات استغلال الطاقات الانتاجية في كثير من الانشطة الصناعية
- ٢ - حادث الاقصر (١٧ نوفمبر ١٩٩٧) الذي ادي الي انحسار شديد في الدخل السياحي ، وفي النشاط الاقتصادي عامة ، من خلال اثر المضاعف .
- ٣ - تحول رصيد العمليات الجارية في ميزان المدفوعات من فائض الي عجز اعتبارا من عام ١٩٩٨/٩٧ ، وماترتب عليه من اثار متمثلة اساسا في ارتفاع سعر صرف العملات الاجنبية بالنسبة للجنية المصري وانخفاض ملحوظ في رصيد الاحتياطيات من هذه العملات مما اثر سلبا علي مستوي النشاط الاقتصادي .
- ٤ - استمرار مشكلة السيولة وتراخي نمو العديد من الانشطة الاقتصادية مما ادي بدوره الي انخفاض معدلات نمو الناتج المحلي الاجمالي عن كل من مستواة السابق والمعدل المخطط خلال الخطة الخمسية الرابعة .
- ٥ - احداث ١١ سبتمبر ٢٠٠١ والتي ادت الي تعميق ظاهرة الركود في الاقتصاد العالمي مما اضطر معاصندوق النقد الدولي الي اعادة النظر في معدل نمو الاقتصاد العالمي المتوقع لعام ٢٠٠٢/٢٠٠١ وتخفيضه من ٤,٦ % الي حوالي ٢,٤ % . " (٢)

#### ٤/٣/٣ الاستثمار العقاري

#### اولا : الركود ( عام ٢٠٠٠ )

- "عبيد يؤكد بدء انفراج الأزمة الاقتصادية ٠٠٠٠ والتحسن يلمسه الجميع خلال ٦ أشهر" (٣)
- ذلك هو العنوان الرئيسي لجريدة الأهرام في ١٦ فبراير والذي يحمل اعترافا صريحا بوجود أزمة اقتصادية ونجد " أن كل الجهات المعنية من خبراء ومسؤولين ومقاولين وسماسرة وأعضاء لجنة الإسكان في المجالس المختلفة مثل مجلس الشعب تؤكد وجود حالة ركود في بيع وشراء العقارات" (٤) ومنها :-
- ١- "هناك نحو ٢٠٠ مليار جنية استثمارات خرسانية معطلة في صورة عقارات غير مستثمرة الاستثمار الأمثل ومعظمها بتمويل من البنوك ( تصريح للسيد محمد أبو العينين رئيس الشعبة العامة للمستثمرين ورئيس لجنة الإسكان بمجلس الشعب في اجتماع لأعضاء الشعبة بالاتحاد العام للغرف التجارية" (٥)
  - ٢- "يعانى الاقتصاد القومى وجود مخزون عقارى ضخم غير قابل للتصريف لاسباب تتعلق بأداء السوق نفسها خلال عقدين من الزمان ولاسباب أخرى تتعلق بحالة الركود الحالية والتي تتداخل مع حالة العقارات / سلطان أبو على وزير الاقتصاد الأسبق" (٦)

---

١ - الخطة الخمسية الخامسة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية (٢٠٠٢-٢٠٠٧) - معهد التخطيط القومي - مركز التوثيق والنشر- ابريل - ٢٠٠٢ ص ٢٠

٢ - الخطة الخمسية الخامسة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية (٢٠٠٢-٢٠٠٧) - معهد التخطيط القومي - مركز التوثيق والنشر- ابريل - ٢٠٠٢ ص ٢٠

٣ - جريدة الأهرام - ١٦ فبراير ٢٠٠١

٤ - /م/ هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ٢٠٠٠ ص ٩٢

٥ - جريدة الأهرام - ٦ ابريل ٢٠٠١

٦ - جريدة الأهرام - ٢٦ يناير ٢٠٠١



٣- "النشاط العقاري يفتقر إلى منظومة مؤسسية تشريعية متناسقة مما أدى إلى تفتش الركود في السوق العقارية  
دكتور / أحمد شرف الدين الأستاذ بحقوق عين شمس الأهرام" (١)

"عاني سوق العقارات في مصر في هذه الفترة من حالة ركود وكساد مؤكدة ... وقد اجتمعت الجهات المعنية من  
خبراء ومسؤولين ومقاولون وسماسرة واعضاء لجنة الاسكان في المجالس المختلفة مثل مجلس الشعب والشوري  
علي وجود حالة ركود في بيع وشراء العقارات سواء في الاراضي او الوحدات .  
وهذه الحالة لم تصب فقط الاسكان الاقتصادي او التعاوني فقط بل امتدت لتصل الي الاسكان السياحي فلا توجد  
مشروعات جديدة في معظم المناطق السياحية ، حيث تسود حالة وفرة ويوجد فائض كبير في الوحدات مع  
عزوف عن الشراء .

وهذه الحالة لم تسود فقط في العقارات بل امتدت لتصل الي الاراضي التي يلاحظ وجود حالة كساد سماها البعض  
" حالة الكساد المرحلية " وارجعوا سبب ذلك الي ضعف السيولة لدي الافراد وتوجه السيولة الي مجالات  
استثمار اخري مثل البورصة والاوراق المالية والاستثمار في التعليم . " (٢)  
وقد حاولت الدولة اتخاذ اجراءات من شأنها انعاش السوق العقاري كان ابرزها اقرار قانون الرهن العقاري عام  
٢٠٠١

#### ثانيا : الانتعاش ( الاستثمارات الضخمة)

علي العكس تماما من فترة الركود التي انتهت بتهاية عام ٢٠٠٢ فان عامي ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ شهدا انتعاش في  
سوق العقارات غير مسبوق " وقد نجحت الدولة في جذب الاستثمارات الخارجية عن طريق اسلوب تخصيص  
الاراضي عن طريق المزادات المعلنة وشروط اقامة الاستثمارات- بفترة سماح محدودة – علي الاراضي  
المشتراة من قبل المستثمرين الاجانب والمصريين ، وعلي سبيل المثال فقد استطاعت الحكومة بيع خمس قطع  
من الاراضي الواقعة بمدينة القاهرة الجديدة والشيخ زايد و ٦ اكتوبر مخصصة لمشروعات اسكانية وادارية  
وكانت حصيلتها ١٤,٧ مليار جنية مصري ،..... ويشهد السوق العقاري حاليا العديد من المشروعات الضخمة ،  
والتي يقوم بتنفيذها شركات عربية كبيرة مثل شركة اعمار الاماراتية ( مشروع اب تاون بالمقطم ) ، دماك  
الاماراتية ( مشروع بارك افنيو ٦ اكتوبر ) وشركتي العربية للتطوير العمراني والاسكندرية للاستثمار العقاري  
( مشروع مدينتي بالقاهرة الجديدة ) " (٣)

١ - جريدة الأهرام - ٢٦ يناير ٢٠٠١

٢ - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة  
القاهرة

٣ - تقرير عن قطاع الاسكان والعقارات في مصر - المصرية الامريكية للوساطة في الاوراق المالية - ٢٠٠٧

#### ٤/٤ البيئة العمرانية / العوامل العمرانية

١/٤/٤ مرحلة ما قبل ثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢

اولا: "كان انتاج الاسكان الحضري قبل عام ١٩٥٢ محصورا بين جهات ثلاثة هي الدولة والاثرياء والطبقة المتوسطة . وكان دور الحكومة في توفير الوحدات السكنية محدودا للغاية، حيث اقتصر علي بناء ١٢٠٠ وحدة سكنية في الفترة بين ١٩٣٢-١٩٥٢ وكان اضخم المشروعات السكنية في تلك الفترة مشروعين لمسكن العمال الاول في امبابه والثاني في حلوان ، كما كانت الحكومة تقوم بانشاء مساكن لكبار موظفيها مثل مدير المديرية ومديروا السكة الحديد ، والري .. الخ بالاضافة لمسكن بسيطة لبعض فئات العاملين في مصلحة السكة الحديد ، وكانت الفئات القادرة من الاقطاعيين والرأسماليين هي القادرة علي بناء القصور والفيلات الفخمة وبعض العمارات السكنية بغرض الاستعمال الخاص ، بينما كانت الفئة الوسطي من المجتمع من سكان العمارات متعددة الطوابق ، والتي يقوم القادرون بتشبيدها للاستثمار وحيث كان العائد المادي في صورة القيمة الايجارية اعلي من العائد المستثمر لدي البنوك ، اما الفئات منخفضة الدخل فكان لها الاحياء الشعبية بالمدن الكبرى ، وكان هناك طبقة معدومة الدخل تقطن اسطح العمارات والاطراف الخارجية للمدن." (١)

ثانيا: الوحدات السكنية (٢)

بلغ -" اجمالي عدد الوحدات السكنية المتوفرة عام ١٩٥٢ = ٤,٥ مليون وحدة سكنية- ( عدد السكان ٢١,٥ مليون نسمة - متوسط عدد شاغلي الوحدة السكنية = ٥ شخص/وحدة ) اي ان العرض كان اكبر من الطلب بنحو ٢٠٠ الف وحدة سكنية "

انماط الاسكان : الاسكان الصناعي : تم انشاء عدد ٣٢ وحدة سنة ١٩٣٢ بشارع القصر العيني بالقاهرة لتأجيرها للعمال وتم تأجيرها للموظفين لارتفاع قيمتها الايجارية، مشروع مدينة العمال بامبابه سنة ١٩٤٩ ( ١١٠٦ وحدة سكنية ) ولم يظهرها حينئذ الاسكان الاستثماري والشعبي

٢/٤/٤ الفترة من ١٩٥٢ حتى ١٩٦٧ (٣)

#### ١/٢/٤/٤ محاور التوسع العمراني

شهدت هذه المرحلة بداية خطوط الزحف العمراني التي اخذت تظهر في الافق لكن بخطوات بطيئة في تلك الفترة، كما واجهت السلطات المعنية في ذلك الوقت محاور الامتداد العمراني للمناطق الحضرية بخط ثابتة وواضحة ، ساعد علي تنفيذها البطئ النسبي في معدلات النمو السكاني ، وانخفاض درجات التحضر وحجم السكان ، كما كان للتوجه الاثراكي للدولة اثره في تبني قيادة الثورة مبدأ تكافؤ الفرص ، والعدالة في التوزيع وطبقت الدولة هذا المبدأ في مجال الاسكان للنهوض بالتطور العمراني من خلال اربعة محاور :

**المحور الاول :** وضع برنامج ضخم لانشاء مساكن شعبية للطبقات ذات الدخل المحدود والمتوسطة وخاصة في مدينتي القاهرة والاسكندرية منها علي سبيل المثال لا الحصر منطقة امبابه والازهر وباب الشعيرية والسيدة زينب والبساتين في القاهرة ، ومناطق ترعة الفرخة وكرموز والقباري ومحرم بك والدخيلة وباكوس في الاسكندرية

١- عزيزة محمد علي بدر- العمران العشوائي في مصر- د. فتحي محمد مصيلحي واخرون - الجزء الاول - المجلس الاعلي للثقافة -

٢٠٠٢ - ص ٩٨

٢- سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢

٣- عزيزة محمد علي بدر- العمران العشوائي في مصر- د. فتحي محمد مصيلحي واخرون - الجزء الاول - المجلس الاعلي للثقافة -

٢٠٠٢ - ص ١٠٢-١٠٥

ولم يتم بناء هذا النوع من المساكن في المدن الأخرى، وقد اقيمت هذه المساكن محل الأحياء الفقيرة التي أزيلت كما حدث في تلال زينهم وشبرا بالقاهرة ، ومناطق عزبة الجمهورية وترعة الفرخة بالإسكندرية ، كما تم التوسع بنجاح في الإسكان الحكومي المتوسط فقد تم بناء ١٠٢٠ وحدة سكنية ببلوان ، واعداد أقل من ذلك في العباسية والمنيل بالقاهرة .

أما المحور الثاني : فكان نحو إنشاء مدن جديدة في الصحراء الغربية وجنوب وغرب مدينة القاهرة، بغرض استصلاح الأراضي الصحراوية ، وإنشاء مجتمعات سكنية جديدة لاستيعاب جزء من الزيادة السكانية المستقبلية وتم البدء في تنفيذ مدينة التحرير بالوادي الجديد غرب الدلتا ، بالإضافة الي إنشاء عدة ضواحي جديدة جنوب القاهرة مثل المعادي وحلوان والمقطم لتخفيف حدة الزحام عن العاصمة ، واستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة وامتصاص القادمين من خارج القاهرة ، وتم إنشاء مدينة نصر عام ١٩٥٨ ، كمدينة سكنية تابعة لمدينة القاهرة وامتدادا طبيعيا لها من جهة الشمال الشرقي وقد صمم التجمع السكني الجديد ليغطي مساحة قدرها ٦٣٠٠ فدان من الأراضي الصحراوية علي طريق المطار بين العباسية وهليوبوليس مع مد خط المترو لتسهيل الانتقال اليومي من منطقة الأعمال المركزية إليها ، وقد قسم المخطط الرئيسي المدينة الي عدد من المناطق يتم بناؤها علي مراحل .

وركز المحور الثالث : علي برنامج الإسكان العمالي ، إذ عندما وضع المخطط العام لمدينة القاهرة عام ١٩٥٦ ، اقترح خلق مجموعة من المراكز الصناعية خارج المدينة لاستيعاب فائض السكان والحد من نمو المدينة ، وقد ساهم المخطط العام بتخصيص مناطق صناعية جديدة في حلوان وشبرا الخيمة وامبابه والجيزة وتلقت هذه المناطق ٥٠% من الاستثمارات الصناعية في الخطة الخمسية الأولى ١٩٦٠-١٩٦٥ وكان لتوقيع هذه المشروعات في هذه المناطق تأثير ملحوظ في تدعيم هيمنة منطقة القاهرة الكبرى وزيادة جاذبيتها وتمدها العمراني علي طول هذه المحاور ، لاجتذابها للأيدي العاملة والباحثين عن العمل .

أما المحور الرابع : فقد كان تعاونيات ناصر للإسكان ، حيث صدر قانون تنظيم الإسكان التعاوني سنة ١٩٥٤ وخصصت ميزانية سنوية لدعمه تحت إدارة وزارة الشؤون الاجتماعية أولا ، ثم انتقلت المسؤولية الي وزارة الأشغال والشؤون الاجتماعية ، التي تحولت الي وزارة الإسكان ، وصدر قرار جمهوري رقم ٣١٩ لعام ١٩٦١ بإنشاء المؤسسات العامة للإسكان المعروفة بتعاونيات ناصر للإسكان ، ونشطت المراكز التعاونية لبناء المساكن بعد عام ١٩٦٢ وقد ساهمت هذه التعاونيات المهنية في التهام مساحات ضخمة من الأراضي الزراعية ، وخاصة في منطقة غرب النيل في الجيزة ( المهندسين حاليا) وفي منتصف الستينات تولت وزارة الإسكان بناء ماسمي " مشروع ناصر للإيواء العاجل" في عدة محافظات ، وتم بناء ٣٠٠٠ وحدة إيواء في القاهرة وحدها .

#### ٢/٢/٤/٤ التأميم

الواقع انه علي الرغم من توجه الدولة في تلك الفترة نحو تأميم الشركات المملوكة للقطاع الخاص في مجالات متعددة شملت الصناعة والمقاولات ومواد البناء والمرافق والتصدير والاستيراد وغيرها ، فقد قاوم عبد الناصر فكرة تأميم المباني ذاتها ، واستمر الاستثمار في مجال العقارات مجالا حيويا للقطاع الخاص ، ورغم ذلك فقد توافر للدولة الاف من العمارات الكبيرة والصغيرة التي كانت ملكا لبعض الشركات التي امتت ، وخاصة الشركات العقارية وشركات التأمين وغيرها ، ..... ورغم كل التشريعات التي سبقت الإشارة إليها فقد استطاع نظام عبد الناصر ان يوفر السكن للفئات الاجتماعية المختلفة بالإيجارات التي تتناسب مع الدخل .

#### ٣/٢/٤/٤ المراكز الصناعية

قامت الدولة علي المستوى القومي باقامة مراكز صناعية كبري في محاولة لجعل الصناعة ركيزة اساسية للاقتصاد القومي فاقامت مصنع الحديد والصلب في حلوان ، وكيما في اسوان ، وكذلك السد العالي ، وصناعة تكرير البترول بالسويس وصناعات الورق بابي قير بالاسكندرية ، وصناعات السكر بجنوب الصعيد . واقامت الدولة مدنا سكنية عمالية لعمال وموظفي هذه الصناعات بجوار مصانعهم وكان اضخمها ذلك الذي اقيم في جنوب القاهرة ، حيث ادي تركيز الصناعة الثقيلة في حلوان والتبين الي تحويل هذا المشتي الجميل تحويلا كاملا ، فأصبحت هذه المناطق ضواحي سكنية عمالية علي مساحة قدرها ٦١ فدان وتضم ٧٠٠ وحدة سكنية ، وبنيت مدينة اخري مكونة من ٣٠٠ وحدة سكنية في ابي زعل شمال القاهرة وخصصت لعمال وموظفي السكة الحديدية علي مساحة قدرها ١٥٠ فدان .

#### ٤/٢/٤/٤ دور القطاع الخاص

ونظرا لسياسة الحكومة الجادة وقتها في توفير الوحدات السكنية للطبقة العاملة ، فقد انحصر دور القطاع الخاص في المجالات العقارية الخاصة بالفئات المتوسطة والمرتفعة الدخل ، وبالتالي تقلص دور القطاع الخاص في مجال التشييد مع بداية الستينات ، وخاصة بعد ظهور القوانين الاشتراكية والتأميم في ١٩٦١-١٩٦٢ ، وكذلك صدور قوانين تخفيض الايجارات وتجميدها والتي سبقت الاشارة اليها . ويكمن الهدف وراء ذلك في استرضاء سكان المدن ، بعد ان حصلت الدولة علي تأييد سكان الارياف الواسع باصدار قوانين الاصلاح الزراعي سنة ١٩٥٢ مما يؤكد ارتباط سياسة الاسكان وقتها .

#### ٥/٢/٤/٤ الانتاج السكني (١)

بلغ اجمالي عدد الوحدات السكنية سنة ١٩٦١ حوالي ٥,٥ مليون وحدة سكنية متوسط عدد شاغلي الوحدة السكنية ٥ شخص / وحدة .

الاسكان الاستثماري : بدأت شركة التعمير والمساكن الشعبية في بداية الستينات في التشييد مع تقسيط ثمن الوحدة مثل مشروع الالف مسكن بالزيتون والاسكان المتوسط بحلوان ، وتراوحت المساحات من ٨٠ - ١٢٠ م<sup>٢</sup> . الكثافة السكنية الاجمالية : ارتفعت الكثافة السكنية الاجمالية في مناطق متعددة منها الاتي : ٢٠٠ شخص / فدان في اسكان زينهم- اللبان ، ١٤٠ شخص / فدان في اسكان امبابه-القباري وكانت الصفة العامة للاسكان الشعبي حينئذ ارتفاع الكثافة السكنية الاجمالية وعدم كفاية الخدمات العامة والبنية الاساسية ، مع عدم الاهتمام بالتشكيل العمراني .

#### ٣/٤/٤ الفترة من ١٩٦٧ حتى ١٩٧٣

"في هذه الفترة لايمكن اغفال تأثير عدد من المتغيرات والاحداث المهمة في المساعدة علي بداية انتشار المستوطنات البشرية غير الرسمية ، والتي اخذت تنتشر في هوامش وحواف المدن الكبرى ، لعل اهمها حرب اليمن سنة ١٩٦٠ ، وانشاء السد العالي ، وانصراف الدولة الي الشؤون العسكرية وحرب ١٩٦٧ ، وحرب الاستنزاف بعدها ، حيث انكمش دور الحكومة في انشاء الوحدات السكنية ، والبنية الاساسية للمدن." (٢)

١ - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢

٢ - عزيزة محمد علي بدر- العمران العشوائي في مصر- د. فتحى محمد مصيلحي واخرون - الجزء الاول - المجلس الاعلي للثقافة - ٢٠٠٢ - ص ١٠٥-١٠٢

" الكثافة السكانية : من ١٩٥٢ - ١٩٧٣ كانت الكثافات السكانية كما يلي :

للاسكان الشعبي ٢٠ شخص / فدان .

للاسكان الصناعي ١٩٠ شخص / فدان.

للاسكان الاستثماري ١٨٠ شخص / فدان . " (١)

الانماط الاسكانية .

الاسكان الصناعي " نوعية المشروعات الصناعية في الخمسينات هي المشروعات الضخمة ثم شهدت السبعينات المشروعات المحدودة مما ادى لتقلص الاسكان الصناعي الي الثلث من ٣٨٩٩ وحدة من ٥٢ - ١٩٦٢ حتي ١٤٢٠ من ٦٢ - ١٩٧٢ " (٢)

الاسكان الاستثماري " انتعش الاسكان الاستثماري نتيجة انكماش الاسكان الشعبي والصناعي ، وظهرت عدة مشروعات استثمارية في ( مدينة نصر - حلمية الزيتون ) وفي داخل الكتلة السكنية ( منطقة الاعلام - منطقة الصحفيين ) " (٣)

٤/٤/٤ الفترة من ١٩٧٣ حتي ١٩٨١ (٤)

١/٤/٤/٤ محاور التعمير

" ارتكزت خطة السادات ( في مجال التعمير ) علي اربعة محاور :

المحور الاول : اعادة بناء مدن القناة الثلاثة السويس والاسماعيلية وبورسعيد ، كمدخل اساسي لعملية التنمية لاقليم القناة وبداية النهوض بتنمية شبه جزيرة سيناء .

المحور الثاني : فقد تبلور في انشاء العديد من المدن والمجمعات الجديدة باعطاء دفعة لقضية تعمير الصحراء والخروج من الوادي الضيق والدلتا ، وقد تضمنت السياسة الحضرية القومية ، استراتيجية عمرانية لتنمية اقليم القاهرة الكبرى ركزت علي انشاء عدد من المدن الجديدة مثل العاشر من رمضان ، ومدينة الامل ، ومدينة بدر ومدينة السادات كمواقع عمرانية بديلة خارج الحدود الرسمية بالقاهرة الكبرى وبالتالي تحد من نموها والذي قدر لة ان يصل بها الي حوالي ١٦,٥ مليون ساكن سنة ٢٠٠٠ طبقا لتقديرات ( NUPS دراسة السياسة الحضرية القومية ) والذي يتضمن كل المجتمعات العمرانية الجديدة والمدن التوايح والقرى والمدن الصغيرة والتي تتأثر مباشرة بالقاهرة الكبرى مثل ٦ اكتوبر ، ١٥ مايو والعبور والشروق والمجمعات العمرانية شرق القاهرة ، والتي خطط لها فيما بعد .

المحور الثالث : اعادة توزيع السكان بالمدن القديمة وخاصة المدن المتوسطة لاستغلال المناطق المتاحة بها في توفير وحدات سكنية للطبقات المتوسطة والطبقات محدودة الدخل ، وذلك بتطوير المناطق القديمة بهذة المدن والاستغلال الامثل لها ، ودفع عملية التنمية بها للمشاركة في الاقتصاد القومي .

المحور الرابع : فكان انشاء عدة مدن جديدة شرق وغرب الدلتا ، اي بين قناة السويس وفرع دمياط وبين فرع رشيد والطريق الصحراوي الذي يربط بين القاهرة والاسكندرية بهدف توسيع مساحة الدلتا شرقا وغربا .

<sup>1</sup> - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٥٤

<sup>2</sup> - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٥

<sup>3</sup> - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٥٥

<sup>4</sup> - عزيزة محمد علي بدر - العمران العشوائي في مصر - د. فتحي محمد مصيلحي وآخرون - الجزء الاول - المجلس الاعلي للثقافة

## ٢/٤/٤/٤ أزمة الإسكان

شهدت هذه المرحلة " بداية أزمة الإسكان الكبرى ، والخلل الواضح في سوق الإسكان ، بالإضافة لتدهور المخزون السكني والنقص الفادح في اسكان الطبقات الفقيرة ودون المتوسطة والمحاجة مع وجود فائض في الاسكان الفاخر والمتوسط ، وهي ذات الفترة التي عبر عنها ميلاد حنا بانها سكان بلا مساكن ومساكن بلا سكان كما تميزت هذه الفترة " باطلاق حرية التمليك ، وتشجيع القطاع الخاص بالعمل في جميع مجالات التشييد والاسكان ، وتهافت الشركات الاجنبية علي قطاع التشييد والبناء ، وزيادة حركة التعمير.

## ٣/٤/٤/٤ الدراسات التخطيطية

ولهذه الفترة يعود الفضل في " بزوغ سلسلة من الدراسات التخطيطية والبيئية للمدن المصرية ، حيث جذبت سياسة الانفتاح العديد من المكاتب الاستشارية الاجنبية والمشاركة خاصة بعد تغيير بعض القوانين الخاصة بالشركات الاجنبية لوضع دراسات تخطيطية للمدن المصرية لمواكبة التغييرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي تمر بها البلاد ، منها دراسات اعادة تخطيط مدن القناة ، ووضع مخطط عام لتنمية اقليم القاهرة الكبرى ، وتقسيم البلاد ودراستها من خلال اقاليم حضرية ، تلي ذلك سياسات مختلفة لحل مشكلات الاسكان حيث وضع التقرير القومي لحل المشكلة بمصر سنة ١٩٧٧ ، ثم سياسة تطوير المناطق السكنية غير الرسمية مثل مشروع الحكر بمدينة الاسماعيلية، ومشروع منشية ناصر ، بالقاهرة

## ٤/٤/٤/٤ المدن الجديدة

ومن اهم الدراسات التخطيطية انشاء المدن الجديدة ، حيث وضعت تصميمات الجيل الاول منها وهي العاشر من رمضان ، والسادات والعامرية الجديدة ( برج العرب الجديدة ) ، والصالحية ، و ١٥ مايو ، والسادس من اكتوبر ، كما تم البدء في انشاء البنية الاساسية في منتصف سنة ١٩٧٧ لثلاثة مدن جديدة وهي العاشر من رمضان ، السادات ، الصالحية والتي كان الهدف من انشائها اقامة مناطق صناعية قائمة بذاتها ، بهدف الحد من استنزاف الاراضي الزراعية وتدهورها ، بانشاء تجمعات عمرانية جديدة خارج المناطق التقليدية ، وتوفير عدد كبير من الوحدات السكنية بهدف جذب تيارات الهجرة اليها والعمل علي حل مشكلة الاسكان .

## ٥/٤/٤/٤ البنية الاساسية علي حساب الاسكان

والي هذه الفترة يعود ايضا " بدايات انشاء وتحسين وترميم البنية الاساسية بالمدن ، والمراكز الحضرية الكبرى وخاصة القاهرة والاسكندرية ، فبدأت الدولة في انشاء الطرق الرئيسية بالقاهرة واهمها طريق ٦ اكتوبر وانشاء مترو الانفاق بالقاهرة وتجديد وتطوير الصرف الصحي باقليم القاهرة الكبرى ، وانشاء شبكة تليفونات جديدة بمعظم المدن المصرية ، وكذلك انشاء مجموعة طرق رئيسية بين القاهرة وجميع المراكز الحضرية الاخرى ، بالإضافة الي مشروع التنمى السياحية لشبه جزيرة سيناء والساحل الشمالي الغربي بين الاسكندرية ومطروح، الا ان هذه المشروعات قد استنزفت معظم الميزانيات المخصصة لقطاع التشييد بالدولة وبالتالي لم يتبقي منها فائض لانشاء مشروعات سكنية للطبقات المحتاجة للسكن والمأوي من محدودي الدخل بالبلاد ، ، وتركوا لاسكان انفسهم بطريقتهم الخاصة ، يضاف الي ذلك سيادة نمط الوحدات السكنية والاستثمار في قطاعات الاسكان الفاخر وفوق المتوسطة

## ٦/٤/٤/٤ العشوائيات

صحب ذلك ايضا مرحلة نمو حضري سريعة في كل المدن التي لم تكن مؤهلة لة في نفس الوقت ، فكانت المحصلة تزايد النمو غير المنظم او العشوائي ، وزاد حجم المستوطنات غير الرسمية عددا ومساحة ، وقد قدر عدد سكان المناطق غير الرسمية بمدينة القاهرة وحدها بحوالي ٤ مليون ساكن ، كما تفاقمت ظاهرات سكنية متدنية كسكني العشش واسطح الابنية والمقابر وغيرها ، بحجم سكاني لا يقل عن ٣ مليون ساكن في القاهرة ايضا ، يضاف الي ذلك ان المدن الجديدة لم تنجح في اجتذاب السكان علي الرغم من وجود المساكن الخالية وان كانت قد نجحت في استقطاب الكثير من المشروعات الصناعية ، تضافر ذلك مع اهمال واضح للتنمية الريفية والتخطيط الاقليمي والعمراني المتكامل

٧/٤/٤/٤ الانتاج العقاري ( السكني ) (١)

الانماط الاسكانية :

الاسكان الشعبي : لم يتم انشاء اي وحدات اسكان شعبي في هذه الفترة

الاسكان الصناعي : تركزت في منطقة شبرا الخيمة ومسطرد والخانكة وهي مشروعات لصالح مجلس خدمات القليوبية ( مشروعات شركة الخزف والصيني ، مشروع الخانكة )

الاسكان الاستثماري : تركز في مناطق مصر الجديدة والمريلا ند و حلوان وبلغت الكثافة السكانية الاجمالية ١٩٠ شخص/ فدان

٥/٤/٤ الفترة من ١٩٨١ حتى ١٩٩٤

١/٥/٤/٤ التضخم الحضري

شهدت هذه المرحلة " استمرار التضخم الحضري للمدن المصرية وسرعة معدلات نموها واستهلاكها للاراضي الزراعية التي قدرت بحوالي ٤٠٠٠٠ الي ٥٠٠٠٠ فدان سنويا . وان كانت الفترة الاخيرة قد شهدت انخفاضا تدريجيا في معدل استهلاك الاراضي الزراعية وتحويلها الي مناطق حضرية ، كما شهدت معدلات اسرع في استهلاك الاراضي الصحراوية ، وقد قدر ان القاهرة الكبرى كانت تستهلك حوالي ٥٩٠ - ١٠٠٠ فدان سنويا من الاراضي الزراعية في بداية عقد الثمانينات بتحويلها الي مناطق عمران حضري ، الا انه وفق تقارير الاستشعار من بعد ومراقبة العمران الحضري اتضح انخفاض هذه المساحة الي اكثر من ١٥٠ فدان سنويا بين عامي ٨٦-١٩٨٩ اي ٥٠٠ فدان ، كما اكدت المعاينة الميدانية من قبل الهيئة العامة للتخطيط العمراني ومعهد التخطيط والتحضر لاقليم باريس - المنوطة بة وضع مخطط التنمية بعيد المدى لاقليم القاهرة الكبرى - الاحساس بأن الزحف العمراني علي الاراضي الزراعية قل خلال السنوات الاخيرة ويمكن القول بأن سعر الاراضي وضعف الامكانيات لدي الافراد ، والاجراءات القانونية قد ساهمت جميعها في هذه النتيجة اكثر منها بسبب توفير البديل في الصحراء ، ونضيف الي ذلك استمرار عمليات التكتيف السكاني في مناطق الاسكان غير الرسمي او العشوائي التي تحولت من اراضي زراعية الي حضرية في السنوات السابقة، وهو ما يؤكد استمرار تزايد سكان هذه المناطق . كما استمرت سياسة الدولة تجاة انشاء تنمية الامتدادات والمجتمعات العمرانية الجديدة ، باعتبارها من ركائز تحقيق اهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة ، اذ بلغ عدد المدن والمجتمعات الجديدة الجاري

<sup>١</sup> - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢

اقامتها حتي نهاية الخطة الخمسية الثالثة ١٩ مدينة وتجمع ، من المستهدف ان تستوعب ٦,٩ مليون نسمة عند اكتمال نموها " (١)

#### ٢/ ٥/٤/٤ المدن الجديدة

المدن الجديدة : " تم اعداد المخططات العامة للمدن الجديدة من خلال اجهزة وزارة التعمير وكان المنتج مخطط عام يحدد توزيع استعمالات الاراضي وعدد السكان وبرامج الاسكان المختلفة والاستعمالات الصناعية في مراحل نمو المدينة المختلفة وكانت كل مدينة مخططة لاستيعاب عدد سكان مخطط سلفا اما عن طريق دراسة اقليمية او بقرار سياسي ، وقد استثمرت الدولة مايقرب من ٣,٢ مليار جنيها مصريا حتي مارس ١٩٩٣ في تنمية الهياكل العمرانية للمدن الجديدة ( العاشر من رمضان، ١٥ مايو، السادات ، برج العرب ، ٦ اكتوبر ، الصالحية ، دمياط الجديدة ) ، وحتى هذه الفترة كانت مشاركة القطاع الخاص ضئيلة جدا وتركزت بصفة اساسية في مجال الاسكان، وكانت فئة السكان المستهدفة للانتقال والاستيطان في المدن الجديدة خلال تلك الفترة هي محدودي الدخل ، وكانت المشاكل الرئيسية خلال تلك الفترة هي انخفاض معدلات الاستيطان في المدن الجديدة ، ففي نهاية هذه الفترة لم يستوطن بها الا ٢٥٥ الف نسمة ، ففي العاشر من رمضان بلغ عدد المقيمين بها حتي نهاية ١٩٩٣ حوالي ٥٠ الف نسمة مقارنة ب ٢٥٠ الف نسمة مستهدفة طبقا للمخطط العام بحلول ١٩٩٠ ، واستوطن في مدينة السادس من اكتوبر ٧٥ الف نسمة مقارنة ب ٣٥٠ الف نسمة عام ٢٠٠٠ ، وانتقل للاقامة بمدينة السادات ١٦ الف نسمة ومدينة برج العرب الجديدة ١٠ الاف نسمة فقط " (٢)

#### ٣/ ٥/٤/٤ الانتاج العقاري ( السكني)

انماط الاسكان :

الاسكان الشعبي : انكمش واختفي نتيجة انسحاب الدولة من البناء للطبقة الوسطي ومادونها الاسكان الصناعي : انكمش لان التصنيع لم يأخذ شكل التصنيع الصقيل بل الخفيف .  
الاسكان الاستثماري : كان هو السائد حتي انتشر الاسكان المجمع ( اتحاد ملاك او شركات محدودة ) فأصبحت من اكبر الظواهر حينئذ .  
الاسكان منخفض التكاليف : ظهر مايسمي بالاسكان منخفض التكاليف لمحاولة تخفيض ثمن الوحدة السكنية ."  
(٣)

الاسكان السياحي : وقد ادي " انشاء كل من الطريق الدائري ومحور ٢٦ يوليو الي تشجيع التنمية العمرانية في المناطق المجاورة لكل منها كما ادي الي سهولة تنمية المجتمعات والمدن الجديدة المنشأة حول مدينة القاهرة الكبرى والتي ساهم كل منها في سهولة الوصول بينها وبين المدينة الام مما شجع اقامة التجمعات السكنية الجديدة ومايعرف بالمجتمعات الخاصة بالاسكان السياحي ."  
(٤)

١ - عزيزة محمد علي بدر- العمران العشوائي في مصر- د. فتحي محمد مصيلحي وآخرون - الجزء الاول - المجلس الاعلي للثقافة - ٢٠٠٢ - ص ١١١  
٢ - رانيا حامد السيد يوسف راشد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز خدمات القاهرة الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة الامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ١١١  
٣ - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٧٤  
٤ - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ص ٥٧



٦/٤/٤ الفترة من ١٩٩٤ حتى ٢٠٠٧

١/٦/٤/٤ التجمعات السكنية الفاخرة

تميزت هذه الفترة بظهور التجمعات السكنية الفاخرة والتي اطلق عليها اول الامر القري السياحية ومالبيث ان اتخذت اسماوا واشكالا مختلفة فيما بعد " ويرجع تاريخ ظهور هذه التجمعات السكنية الاستثمارية المعاصرة بشكلها الحالي علي جميع مواقعها واحجامها المنتشرة حول مدينة القاهرة الي بداية العقد العاشر من القرن العشرين وهو موافق لبداية ظهور توجه الاستثمار في المجال العقاري الي المستوي الفاخر . وكانت البداية مع الضجة الاعلامية والدعائية التي صاحبت انشاء مشروع عمارات فاخرة علي النيل بأسعار خيالية يصعب علي العقل تصديقها - في ذلك الحين- ( مشروع ابراج -FIRST ) وقد تلي ذلك مباشرة ظهور مساحات كبيرة من الاراضي علي اطراف المدينة مزروعة وسط الصحراء بالنجيل والحشائش الخضراء علي شكل تلال ومرتفعات يتوسطها بعض البحيرات الصناعية الكبيرة لتكون صالحة كملاعب للجولف مما كان له عظيم الاثر والوقع علي المشاهد لهذه الملاعب بكونها مرتبطة بمنطقة علي درجة عالية من الغني والثراء ، ولقد كان مشروع تلال القطامية في التجمع الخاص من اول هذه المشروعات التي خرجت الي الوجود واصبح لها هذا الوقع والتأثير علي ارض الواقع مما كان له ردود فعل قوية ظهرت في ارتفاع قيمة واسعار الاراضي حول المشروع وقد كان ذلك في سنة ١٩٩٤ ، ومنذ ذلك الحين بدأت تظهر تباعا المشروعات التي تعتمد علي شكل التلال الخضراء والبحيرات الصناعية لملاعب الجولف في جميع محاور حول مدينة القاهرة والتي وضعتها الدولة في خططها العمرانية بالمدن الجديدة .<sup>(١)</sup> وقد تجاوزت الدولة مع هذا التوجه وشجعتة وليس ادل علي ذلك من اضافة مسطحات عمرانية الي زمام المدن الجديدة كما هو مبين بالجدول رقم (٥)

٢/٦/٤/٤ التجمعات السكنية فوق الفاخرة

علي الرغم مما مني به السوق العقاري من ركود في الفترة من ١٩٩٥ وحتى عام ٢٠٠١ فقد تغير الحال تماما خلال عامي ٢٠٠٦ و٢٠٠٧ وقامت الحكومة من خلال اسلوب جديد وهو بيع الاراضي من خلال المزاد العلني ببيع عدد من قطع الاراضي الكبيرة للشركات الاجنبية والمصري والجدول رقم (٦) يبين نتائج مزاد الاراضي المنعقد في ١٣-٥-٢٠٠٧

<sup>١</sup> - اسامة علي عزت مصطفي - دراسة تحليلية للتصميم المعماري والعمراني للتجمعات السكنية الاستثمارية حول مدينة القاهرة- رسالة ماجستير- جامعة القاهرة ٢٠٠٤ ص ٩٢

البيانات بعد تعديل المخطط			البيانات طبقا لقرار انشاء المدينة			المدينة
الكثافة (شخص / فدان)	المساحة		الكثافة (شخص / فدان)	المساحة		
	حزام اخضر ( فدان)	كتلة عمرانية ( فدان)		حزام اخضر ( فدان)	كتلة عمرانية ( فدان)	
٢٢,٣	٧٢٣٨١	٢٢٣٨١	٢٢,٣	٧٢٣٨١	٢٢٣٨١	العاشر من رمضان
٨٠,٨	٥٢٣٨,١	٣٠٩٥		فدان	فدان	١٥ مايو
٢١,٤	٢٦٩٠٤,٨	٧٠٢٣٨,١	٤٠,٤	٧٣٣٠٤	١٢٣٧٦	٦ اكتوبر
٤٨,٥	٢٣٨,١	٩٢٨٥,٧	١١٥	٢٥٠٠	٣٧٣٨	الشيخ زايد
٥٤,٣	٢٥٧١٤	٢٧٦١٩	١٠٢,٤	١٠٠٠٠	٥٨٦٠	القاهرة الجديدة
٥٠	٧١٤,٣	١٠٠٠٠	٥٥,٦	٥٠٠	٤٥٠٠	الشروق
٣٥,٤	٥٢٣٨	١٢١٤٢,٩	٨١,٢	١٤٠٥٠	٣٤٥٠	بدر
٣٩,٦	٣٥٧١,٥	١٢٦١٩	٩٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	العبور

جدول رقم (٥) المساحات العمرانية المخصصة للتوسعات العمرانية بالمدن الجديدة

المشتري	المنطقة	الجنسية	مساحة الارض بالالف متر
الهوري	الشيخ زايد	سعودية	٨٢٢
الامير مشعل بن عبد العزيز	٦ اكتوبر	سعودية	١٧٢٢
دماك	القاهرة الجديدة	اماراتية	٦٣٠٠
بروة	القاهرة الجديدة	قطرية	٨٣١٦
رؤية للاستثمار العقاري	القاهرة الجديدة	مصرية	١٩٣٢
لايك سايد	القاهرة الجديدة	مصرية- ليبية	٣٣٦٣

جدول رقم (٦) نتائج مزاد الاراضي المنعقد في ١٣-٥-٢٠٠٧

المصدر : وزارة الاسكان

## خلاصة الباب الرابع

١- بينما شقت الثورة طريقها الي التنمية من خلال منهج تجريبي متصاعد وتميزت فترة حكم عبد الناصر بمركزية شديدة تجلت في صور ثلاث " رئيسية : اولها : مركزية السلطة في اطار النخبة العسكرية دون مشاركة واضحة للمدنيين وثانيها : مركزية السلطة في العاصمة دون نقل حقيقي لها خارج القاهرة ..... ، وثالثها : مركزية السلطة في يد رئيس الجمهورية الذي امتلك سلطات واسعة بمقتضى الدستور وارتبطت بمركزية السلطة سمة اخري لاتقل اهمية وخطورة وهي الدمج بين السلطات ورفض مفهوم التوازن بينها ، فمنذ عام ١٩٥٢ ومن خلال ادوات قانونية ودستورية او عبر ممارسات فعلية سيطرت السلطة التنفيذية علي السلطة التشريعية " (١)

٢- اما الرؤية الاقتصادية فلم تنفصل عن تلك السياسية "فالسياسة في المقام الاول هي اداة لخدمة التطور الاقتصادي وزيادة الانتاج هدف العمل السياسي، وكما هو حادث في الاقتصاد فان السياسة يمكن ان تخطط وتدار، وفي كلا المجالين انكر مبدأ التعددية وكان الاقتصاد المخطط هو الوجهة الاخر لمفهوم التنظيم السياسي الواحد، فاذا كانت الاشتراكية هي ايدولوجيا التنمية الاقتصادية وكان التنظيم الواحد هو ايدولوجية التنمية السياسية فان كليهما يمثل استراتيجية التنمية القومية " (٢)

٣- وقد انعكست هذه الايدولوجية في مظاهر واضحة :

- سيل من القوانين والقرارات والتشريعات التي صاحبت وقتنت هذا الفكر وغيرت وجه الحياة سياسيا من ملكية الي جمهورية ومن اقتصاد حر الي اقتصاد موجه ومن سيطرت رأس المال والاقطاع الاشتراكية

- بينما اتجهت الدولة اول الامر في تشجيع القطاع الخاص " القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٥٢ الذي اجاز ان تكون حصة رأس المال الاجنبي ٥١% من جملة رأس المال ،..... كما دعم القانون رقم ٢١٣ لسنة - ١٩٥٢ - الخاص بانشاء المجلس القومي لتنمية الانتاج - هذا الاتجاه بالنص علي ضرورة الانتفاع برؤس الاموال المصرية والاجنبية في مشروعات التنمية دون تمييزا لاحدي الفئتين علي الاخرى " (٣)

فقد عكس عام ١٩٦١-١٩٦٢ نقيض ذلك تماما حيث شهد هذا العام حركة التأميم الكبرى التي خلفت وراءها قطاعا عاما قويا يمثل اغلب الشركات العاملة في هذا الوقت واصبح هو ركيزة الاستثمار والتنمية

- اتجهت الدولة الي الاعتماد علي قطاع الصناعة كقطاع راند ووضعت خطة التصنيع الاولي والثانية التي ساهمت في قيام المراكز الصناعية الكبرى في حلوان وشبرا الخيمة والمحلة .

- وقد صاحب هذا الاتجاه اعتماد الدولة علي القطاع العام ( والشركات المؤممة سواء في مجال الاسكان او في مواد البناء ) في توفير الوحدات السكنية اللازمة وكذلك حركة التعاونيات لاسيما لهؤلاء الوافدين

<sup>1</sup> - علي الدين هلال - تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥-٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة -كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص ١٧٨

<sup>2</sup> - علي الدين هلال - تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥-٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات الادارة العامة -كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٦ ص ١٦٢

<sup>3</sup> - المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠- مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠ ص ٧٥١

للسعي وراء فرص العمل الجديدة ، وقد ساهم انخفاض معدل النمو السكاني في القدرة علي توفير مايلزم من الوحدات .

- علي الرغم من قوانين تحديد الاجارات - التي يرجعها البعض الي رغبة الدولة في استرضاء الطبقة العاملة كما تم استرضاء الفلاحين بقانون الاصلاح الزراعي ، وارجعها البعض الي رغبة الدولة في توفير الاستثمارات الموجهة الاستثمار العقاري لتوجيهها الي المجال الصناعي - فلم تظهر حتي هذه اللحظة ازمة اسكان .

٤- لم تأت الرياح بما تشتهي السفن فقد جاءت نكسة يونيو ١٩٦٧ لتتوقف خطط التنمية ولتدخل مصر مرحلة جديدة اتصلت من عام ١٩٦٧ الي عام ١٩٧٣ ( حرب اكتوبر ) تخللها وفاة الرئيس جمال عبد الناصر في ٢٨ سبتمبر ١٩٧٠ وتولي الرئيس محمد انور السادات الحكم وقد سار الاخير علي نهج سلفه وان المح مرارا الي رغبة في الانتقال الي شكل اخر من اشكال الحكم سواء سياسيا او اقتصاديا الان اتجاة الدولة الي تعبئة الامكانيات واستنزاف موارد في الاعداد لحرب التحرير قدحال دون اي تغيرات جوهرية هذا بالاضافة - كما يري البعض الي الكاريزمة الكبيرة التي كان يتمتع بها الرئيس عبد الناصر والتي كان يصعب تجاوزها سريعا -

٥- انعكس ماسبق علي انصراف الدولة عن توفير البنية الاساسية واهمالها ناهيك عن توفير الوحدات الاسكانية وشهدت هذه الفترة انتشار ماعرف بالاسكان العشوائي او الغير رسمي ( اتجاة الناس الي توفير الوحدات السكنية بمعرفتهم ) وقد تم ذلك علي حساب الاراضي الزراعية لاسيما الجيوب الزراعية المحصورة داخل التجمعات الحضرية .

٦- شهدت الفترة من ١٩٧٤ ( في اعقاب حرب اكتوبر ١٩٧٣ ) توجهها جديدا قادة الرئيس السادات متحولا - سياسيا- الي الديموقراطية وتعدد الاحزاب وتدعيم دور المجالس الشعبية وانشاء مجلس الشوري ، واقتصاديا الي الانفتاح الاقتصادي وتحرير الاقتصاد المصري وفتح ابواب الاستثمار امام المستثمرين العرب والاجانب علي السواء ، الان القطاع الخاص كان اسبق الي تلقي اشارة الانفتاح ( بحكم مالدية من مرونة وسهولة الحركة) من القطاع العام ( ربما بحكم الموروث الاشتراكي والروتين ) فتحول الانفتاح الاقتصادي الي انفتاح استهلاكي وصم الاقتصاد المصري بعدة سمات :

- تجزئة الاقتصاد المصري ، فقد تحول الي مجموعة متمايضة من الاقتصاديات  
- ضعف القطاع العام ، والذي كان يمثل الركيزة الاساسية لما حدث من نمو اقتصادي في الستينات ،  
- ظهور مراكز قوي جديدة فقد نشأت مراكز قوي اقتصادية اكتسبت نفوذاً وهيمنة لا يستهان بها علي

توجيه السياسات الاقتصادية ووضع القرارات العامة "POWER GROUP"

- " نمو هش" في الاقتصاد المصري فهو نمو خدمي بالدرجة الاولى لم تكن الاولوية فية للقطاعات السلعية كالزراعة والصناعة وانما للقطاعات غير السلعية مثل التجارة والتوزيع والمال والاسكان الفاخر والنقل الخاص والسياحة الاغنياء

- "تفشي الطفيلية" فقد شهدت مصر نموا هائلا في الانشطة الطفيلية منذ ان دخلت عهد الانفتاح

- التضخم الانفتاحي ، فقد اتخذ التضخم صورة انفجارية في سنوات الانفتاح

- ٧- لقد كانت النتيجة النهائية لسياسة " الانفتاح الاقتصادي " هي وقوع الاقتصاد المصري في فخ التبعية ، فلم يعد محلا للجدل ان مصر في عهد الانفتاح قد صارت تابعة تبعية كاملة للمركز الرأسمالي العالمي .
- ٨- علي المستوي العقاري شهدت الفترة من ١٩٧٤ الي ١٩٨١ مايمكن ان يطلق عليه ثورة بلغة السياسة او الوفورات الانتاجية بلغة الاقتصاد :
- بينما استمر نمو الاسكان الغير رسمي وبمعدلات غير مسبوقه علي حساب الاراضي الزراعية ضاربة بكل قوانين الايجارات عرض الحائط فيما عرف بظاهرة " خلو الرجل " الذي ارتضاة كل من المؤجر والمستأجر .
- تعمير مدن القناة - بناء علي اتفاقية فض الاشتباك-
- اتخاذ قرار انشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والاتجاه الي سياسة انشاء المدن الجديدة مثل ( ٦ اكتوبر - العاشر من رمضان - ١٥ مايو )
- الاتجاه الي انشاء الطرق والمحاور الرئيسية مثل كوبري ٦ اكتوبر
- اعداد المخططات العمرانية للمدن القائمة
- اتجاة القطاع الخاص الي نظام التمليك وانشاء الابراج السكنية ( استغلالا لتضارب قوانين البناء وانتشار الرشوة والفساد بين المحليات ) والمضاربة علي الاراضي التي ارتفعت اسعارها بصورة غير مسبوقه فيما عرف " بعصر سيادة المقاولين ".
- ٩- مع نهاية عام ١٩٨١ تولى الرئيس محمد حسني مبارك المسؤولية خلفا للرئيس السادات وقد كانت الحالية الاقتصادية من السوء بحيث فرضت نفسها علي مجريات الامور ، وقد تجلي ذلك فيما يلي:
- الدعوة الي مؤتمر اقتصادي حضره العديد من خبراء الاقتصاد في مصر .
- العودة الي نظام التخطيط " بعد ان توقف التخطيط الخمسي منذ عام ١٩٦٤ وسارت الدولة علي اساس الميزانية السنوية الي مابعد حرب اكتوبر ١٩٧٣ اذ تم وضع خطة خمسية للفترة ١٩٧٥- ١٩٨٢/١٩٨١
- تعذر علي الباحث العثور علي اي بيانات عن هذه الخطة - واستمرت الخطط الخمسية تباعا" (١) وقد ترجمت هذه الخطط الي خطط سنوية ووضعت الخطط الخمسية في رؤية عشرية وطويلة المدى.
- ١٠- مثل عام ١٩٩١ عاما فارقا في مسيرة الاقتصاد المصري فقد توفرت للاقتصاد المصري لأول مرة ظروف مالية مواتية للبدء في انتهاج سياسة الاصلاح الاقتصادي - وذلك بعد اسقاط جزء كبير من اعباء الديون سواء للدول الاجنبية او للدول العربية كنتيجة مباشرة لمشاركة مصر ضمن قوات التحالف اثناء حرب تحرير الكويت- واتجهت الدولة للاعتماد علي القطاع الخاص في ضوء الاتجاه الي الاقتصاد الحر .
- ١١ - علي المستوي العقاري استمر الاندفاع نحو سياسة التمليك وانشاء الابراج السكنية واتجاة القطاع الخاص نحو الوحدات السكنية فوق المتوسطة والفاخرة ، مع استمرار نمو المناطق العشوائية ( الاسكان الارسمي) لتلبية حاجة الطبقات الدنيا في المجتمع ، مع قصور المدن الجديدة عن تحقيق المأمول منها .

<sup>1</sup> - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية عام ٢٠١٧ - التقرير العام الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - يونيو ١٩٩٨ ص ٤١

١٢ - استمر دورة الاقتصاد المصري تصاعدياً حتى نهاية التسعينات حينما خيم شبح الركود علي الاقتصاد القومي والعقاري علي السواء وقد ارجع الخبراء هذا الكود الي عوامل خارجية وان اختلفت الاراء في العلاقة بين الركود علي المستوي القومي وعلي المستوي العقاري فبينما رأي البعض ان الاول سببا والثاني نتيجة رأي البعض ان الثاني (العقاري) هو السبب الرئيسي الذي ساهم بقدر كبير في الركود علي المستوي القومي .

١٣ - عام ١٩٩٤ اتخذ الاستثمار العقاري منعطفاً جديداً عندما اتجهت الدولة الي بيع قطع اراضي بمسطحات كبيرة للعديد من الشركات والمستثمرين بغرض التنمية المتكاملة في المدن والتجمعات الجديدة واتجه المستثمرون الي انشاء وحدات سكنية فاخرة والاعلان بصورة مكثفة من خلال كافة وسائل الاعلان والتركيز علي التسويق قبل الشروع في البناء ، كما دخلت البنوك من خلال القروض الممنوحة بضمان قطع الاراضي بغية تحقيق هامش ربح جيد

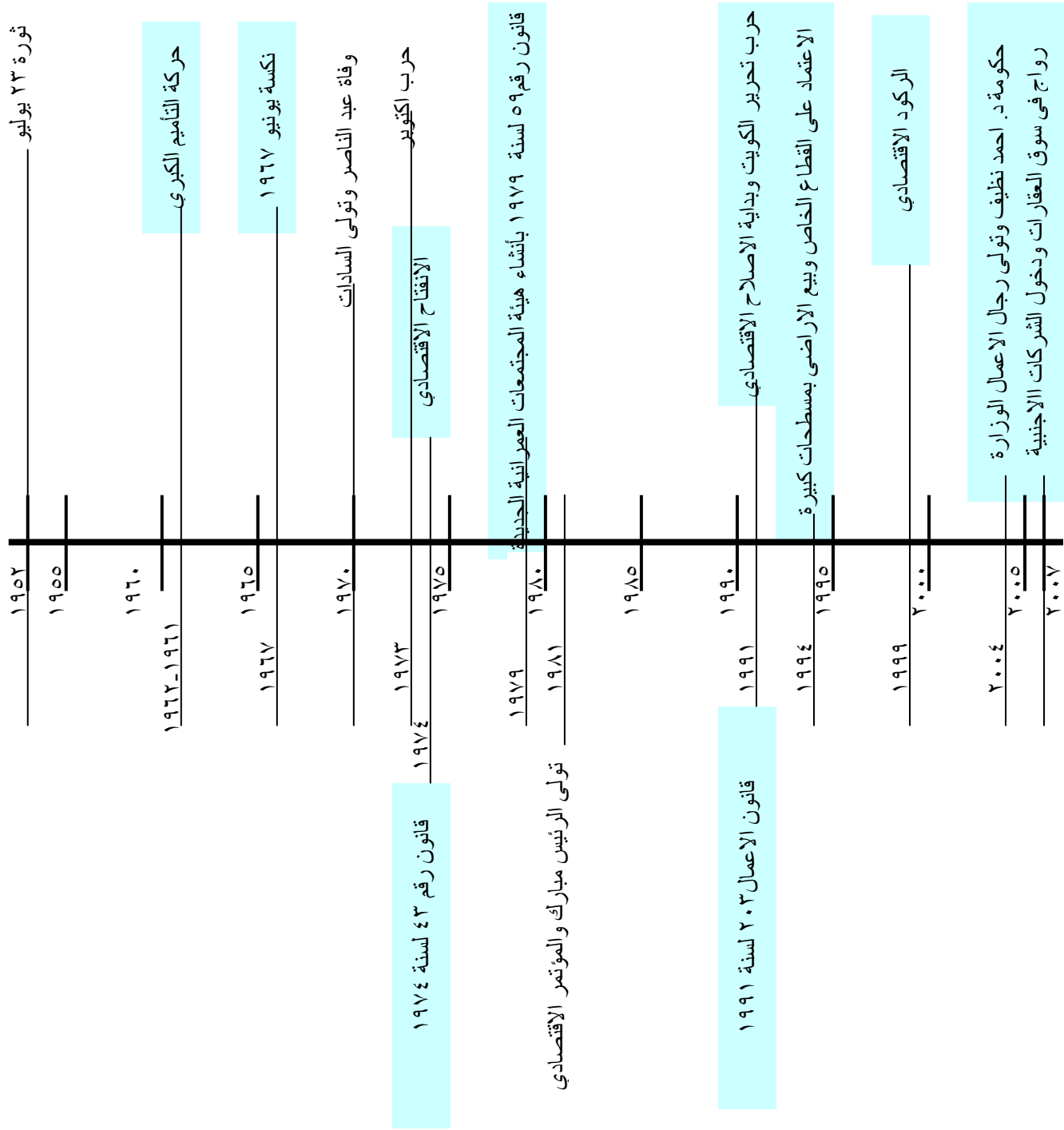
١٤ - اتجهت الدولة الي ضم مساحات شاسعة من الاراضي الي المخططات الاصلية لبعض المدن والتجمعات الجديدة لمواجهة الطلب من الشركات والمستثمرين .

١٥ - مع نهاية عام ٢٠٠١ عاود الاقتصاد القومي نشاطه وانفجرت أزمة الركود ، الا ان انخفاض قيمة الجنية المصري مقابل الدولار في عام ٢٠٠٤ القي بظلاله وساعد علي زيادة معدلات التضخم وقد اتسمت هذه الفترة بالاتي :

- الاتجاه الي تشكيل حكومة يغلب عليها طابع رجال الاعمال

- مع نهاية عام ٢٠٠٦ وخلال عام ٢٠٠٧ شهد السوق العقاري نشاطاً ورواجاً غير مسبوقين ادي الي ارتفاع اسعار العقارات بصورة كبيرة ساعد علي ذلك دخول العديد من الشركات العربية والاجنبية للسوق وحصولها علي قطع اراضي كبيرة واحياناً في مناطق متميزة ثم مالبت ان اعلنت عن وحدات سكنية يمكن ان يطلق عليها " فوق الفاخر".

١٦ - الشكل رقم (١١) يوضح المسار الزمني ( TIME LINE ) للاحداث خلال الفترة من ١٩٥٢ وحتى ٢٠٠٧



الشكل رقم (١١) يوضح المسار الزمني ( TIME LINE )

الباب الخامس

الاستثمار القومي

والاستثمار العقاري في مصر

في الفترة من ١٩٥٩ حتى ٢٠٠٧



## ١/٥ بيانات الاستثمار

### ١/١/٥ مصادر البيانات

تعد كل من الخطط ( الخمسية والسنوية ) والموازنة والحساب الختامي المصادر الرئيسية للبيانات الخاصة بالاستثمار القومي والعقاري  
- الخطط الخمسية والسنوية :

بين البحث في الباب الثاني اسليب التخطيط المختلفة وكيفية اعداد الخطة ( طويلة المدى / متوسطة / قصيرة ) ولقد اخذت مصر بمبدأ التخطيط حتي عام ١٩٦٤/١٩٦٥ حيث انتهت خطة التصنيع الثانية ثم تخلت عن الخطط الخمسية حتي عام ( ١٩٨٣/١٩٨٢ ) بداية الخطة الخمسية الاولى، وتعد البيانات الواردة بالخطط الخمسية والسنوية بيانات تقريبية الي حد ما حيث ان المخطط عند وضع الخطة يقترح حجم معين للاستثمار سواء علي المستوي القومي او علي مستوي القطاعات- كما سبق توضيحه بالباب الاول- بناء علي حسابات معقدة ( الحسابات القومية) الا ان الاستثمارات المنفذة الحقيقية تختلف في احيان كثيرة عن تلك الموضوعه بالخطة ، ولذلك يمكن القول بأن الخطة وثيقة استرشادية يقاس نجاح الحكومات بمدى الالتزام بها  
- الموازنة العامة

كما سبق وبين البحث بالباب الثاني فان الموازنة هي تعد برنامج مالي ووثيقة رسمية – بعكس الخطة التي تعد وثيقة استرشادية – ملزمة للحكومة لاسيما في مجال النفقات الاستثمارية الا انها تقتصر فقط علي الاستخدامات الاستثمارية التي تنفذ بمعرفة الحكومة والجهات التابعة لها فقط ولا تتعرض للاستثمارات المنفذة بمعرفة القطاع الخاص.

### - الحساب الختامي

وهو سجل مالي للاستثمارات التي تم تنفيذها بالفعل بمعرفة الحكومة والهيئات التابعة لها فقط دون القطاع الخاص – حيث ان الموازنة علي الرغم من انها ملزمة الا انه في احيان كثيرة لا يتم الالتزام بها- وعادة ما يقدم الحساب الختامي الي مجلس الشعب للاعتماد بعد انتهاء السنة المالية بعام او عامين .  
وقد اعتمد الباحث علي بيانات الاستثمار المنفذ بالفعل من واقع تقارير متابعة الخطط السنوية والمنشورة بمعرفة وزارة التخطيط التي تحولت الي وزارة التنمية الاقتصادية.

### ٢/١/٥ اختلاف البيانات

اعتمد الباحث في هذا الجزء من البحث علي مصدرين للمعلومات

- المصدر الاول : وثيقة مرجعية عن اهم متغيرات الاقتصاد القومي عن الفترة من عام ٦٠/٥٩- الي عام ٢٠٠٠/٩٩ بوزارة الدولة للتنمية الاقتصادية وقد تم اعدادها في اغسطس ٢٠٠٠ وتحتوي علي بيانات الاستثمار القومي موزعا علي القطاعات الاقتصادية
- المصدر الثاني : بيانات وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية عن الاستثمار القومي موزعا علي القطاعات الاقتصادية في الفترة من ١٩٨٢ وحتى ٢٠٠٧ المنشورة علي موقع الوزارة علي الشبكة الدولية للمعلومات مع الاخذ في الاعتبار ان بيانات سنة ٢٠٠٦ هي بيانات تقديرية وبيانات سنة ٢٠٠٧ هي المستهدف

وقد تم الجمع بين المصدرين علي النحو التالي :

- بيانات الفترة من ١٩٥٢ حتى ١٩٨١ تم الاعتماد فيها علي الوثيقة المرجعية
- بيانات الفترة من ١٩٨٢ حتى ٢٠٠٧ تم الاعتماد علي بيانات وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية المنشورة علي الشبكة الدولية للمعلومات .
- وذلك لوجود اختلاف في البيانات بين المصدرين في الفترة المشتركة بينهما ( ١٩٨٢ حتى ٢٠٠٠ ) وقد رأي الباحث ان البيانات المنشورة من خلال المصدر الثاني هي الاقرب للصواب للأسباب التالية:
- البيانات المنشورة عن الفترة ( ١٩٨٢ - ٢٠٠٠ ) من خلال المصدر الثاني هي الاحدث لاسيما وان معظم الاختلافات كانت في البيانات المنشورة عن القطاع العام – والتي من الممكن ان الوثيقة المرجعية ( المصدر الاول ) ساعة اصدارها ( اغسطس ٢٠٠٠ ) لم تكن لديها الصورة كاملة -
- البيانات المنشورة عن الفترة ( ١٩٨٢ - ٢٠٠٠ ) من خلال المصدر الثاني يمكن لناشرها تصحيحها وتدقيقها بسهولة حال اكتشاف اي اخطاء سواء كانت الاخطاء في ادخال المعلومات او في دقة المعلومات وهو مالايتوفر في ( المصدر الثاني ) – عبارة عن كتاب مطبوع-
- لم يتمكن الباحث من الحصول علي اي بيانات عن الفترة من ١٩٥٢ الي ١٩٥٩ .

#### ٣/١/٥ القطاعات الاقتصادية / اختلاف التبويب

- تغير تبويب القطاعات الاقتصادية خلال الفترة الزمنية التي يغطيها البحث ( ١٩٥٩ – ٢٠٠٧ ) وقد حاول الباحث توحيد التبويب حتي تسهل الدراسة المقارنة علي النحو التالي :
- حتي عام ١٩٨٢/١٩٨١ كان قطاع قناة السويس منفصلا عن قطاع النقل والمواصلات وقد تم ضمهما في قطاع واحد اعتبارا من عام ١٩٨٣/١٩٨٢ وحتى عام ٢٠٠٢/٢٠٠١ حيث تم فصلهما الي قطاعين مرة ثانية اعتبارا من عام ٢٠٠٣/٢٠٠٢ ولذلك فقد قام الباحث بتجميع بيانات القطاعين في قطاع واحد خلال فترة الدراسة
  - بالمثل اعتبارا من عام ١٩٨٣/١٩٨٢ اصبح قطاع التجارة والمال والتأمين قطاعا واحدا بعد ان كانوا ثلاث قطاعات منفصلة حتي عام ٢٠٠٣/٢٠٠٢ حيث تم التقسيم قطاعين " قطاع الجملة والتجزئة" و" قطاع الوساطة المالية والتأمين" وقد قام الباحث بتجميع بيانات القطاعات الثلاث او القطاعين في قطاع واحد خلال فترة الدراسة
  - اعتبارا من عام ١٩٨٣/١٩٨٢ تم تغيير مسمي قطاع الاسكان الي " قطاع الاسكان والملكية العقارية " ثم اعتبارا من عام ٢٠٠٣/٢٠٠٢ اصبح يسمي " الانشطة العقارية "
  - اعتبارا من عام ٢٠٠٣/٢٠٠٢ تم تغيير مسمي "قطاع السياحة" الي قطاع " المطاعم والفنادق"
  - اعتبارا من عام ٢٠٠٣/٢٠٠٢ لم يعد يظهر في التقسيم القطاعي " قطاع المرافق "
  - تم اغفال قطاع التأمينات نظرا لمساهمة المحدودة كما ونوعا

#### ٤/١/٥ القطاع العام والقطاع الخاص

- تعتمد نسبة مساهمة كل من القطاع الخاص والعام علي النظام الاقتصادي المتبع بالدولة والتي تقررة السياسات العامة ( الاقتصادية والاجتماعية ) وقد تشكلا طوال الفترة من ١٩٥٢ الي ٢٠٠٧ كما يلي :
- القطاع العام : يتكون من الجهاز الاداري والادارة المحلية والهيئات الخدمية والهيئات الاقتصادية**

القطاع الخاص : يتكون من القطاع الخاص والتعاوني – قطاع الاعمال العام – شركات القانون ٩٧ ، شركات

قانون ٢٠٣

٥/١/٥ السنة المالية / التخطيطية

حتى عام ١٩٧٣ كانت السنة المالية تبدأ من اول يولية وتنتهي اخر العام التالي ثم مالبث ان صدر القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ لتبدأ السنة المالية وتنتهي مع بداية السنة الميلادية ثم صدر القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٨٠ لتعود السنة المالية والتخطيطية لتبدأ من اول يولية وتنتهي اخر يونية من العام التالي .

٢/٥ الاستثمار القومي المنفذ في الفترة من ١٩٥٩ حتى ٢٠٠٧

مر الاستثمار القومي في مصر خلال الفترة من ١٩٥٢ وحتى عام ٢٠٠٧ بمراحل مختلفة ومؤثرات عديدة – سبق استعراضها بالباب الرابع – فابستثناء خطة التصنيع الاولى والثانية التي انتهت عام ١٩٦٤ اعتمدت مصر علي الموازنات السنوية حتي عادت الي اعتماد نظام التخطيط – وان كان في اطار مختلف ( الاقتصاد الحر) – ابتداء من عام ١٩٨٢ ، ومن الجدول رقم ( ٣ ) والشكل البياني رقم ( ٩ ) & ( ١٠ ) & ( ١١ ) & ( ١٤ ) يمكن التميز بين فترتين رئيسيتين .

الاولي : من ١٩٥٩ وحتى عام ١٩٨٢/١٩٨١

الثانية : من عام ١٩٨٢/١٩٨١ وحتى عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦

١/٢/٥ الفترة من ١٩٥٩ وحتى عام ١٩٨١/١٩٨٠

تأثر الاستثمار القومي خلال هذه الفترة ( ٢٢ سنة ) بيئة محيطة كان من سماتها :

- ١- تقلبات سياسية حادة – من الملكية الي الجمهورية في ظل النظام الواحد الي الديموقراطية وتعدد الاحزاب .
- ٢- حروب عدة بدءا من الاعتداء الثلاثي ١٩٥٤ والنكسة ١٩٦٧ وحرب الاستنزاف من ١٩٦٧ وحتى عام ١٩٧٣ واخيرا اكتوبر ١٩٧٣ .
- ٣- تقلبات اقتصادية لاتقل حدة عن تلك السياسية – من اقتصاد حر (قبل الثورة ) الي اشتراكية وتأميم ثم انفتاح اقتصادي .
- ٤- سيل من القوانين والتشريعات التي كانت امرة خلال الحقبة الاشتراكية ومحفزة خلال حقبة الانفتاح – تم استغلالها احيانا وضرب بها عرض الحائط احيانا اخري - .

ومن الجدول رقم (٣) والشكل البياني رقم (١٢) & (١٣) يمكن ملاحظة الاتي :

- ابتداء من عام ١٩٥٩ تتجه الدولة للاعتماد علي القطاع العام فتمثل الاستثمارات الاجمالية المنفذة بواسطة القطاع العام (١٢،١٢) & (١١،٩٩) ضعف تلك المنفذة بواسطة القطاع الخاص في السنوات (٦٥/٦٤) & (٧٢/٧١) علي التوالي – اتجة الدولة للتأميم في الاولى والاعداد للحرب في الثانية-
- من عام ١٩٦٧/ ١٩٦٨ وحتى عام ١٩٧٤ يبلغ متوسط الوزن النسبي للقطاع العام / القطاع الخاص (٨،٤) ضعف ، ويرجع انخفاض مؤشر الوزن النسبي في تلك الفترة عن سابقتها الي انخفاض حجم الاستثمار القومي المنفذ بواسطة القطاع العام لاستنزاف موارد وامكانيات الدولة في الاعداد للحرب – وليس لارتفاع مساهمة القطاع الخاص -

- حتي عام (٧٤) يمثل الاعتماد علي القطاع العام في تنفيذ الاستثمارات السمة الرئيسية حيث يبلغ متوسط الوزن النسبي للقطاع العام/ القطاع الخاص حوالي (٧,٨) ضعف ، وهو مايعني اعتماد الدولة علي القطاع العام رغم كل الظروف والاحداث
- الفترة من عام (٧٤) حتي عام (٨٢/٨١) يميل الاتجاه الي الاعتماد علي القطاع العام الي الانخفاض حيث يسجل اعلي وزن نسبي للاستثمارات المنفذة (لقطاع العام) / ( القطاع الخاص ) (٥,٩٥) ضعف عام (٧٤) واقل قيمة لها عام (٨١/٨٠) (٢,٢٢) ضعف وبقيمة متوسطة (٤,٢) ضعف- حيث اتجهت الدولة الي تشجيع القطاع الخاص من خلال سياسة الانفتاح الاقتصادي والقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ الذي فتح باب الاقتصاد المصري لرأس المال العربي والاجنبي
- متوسط الوزن النسبي للاستثمارات ( القطاع العام) / (القطاع الخاص) خلال هذه الفترة (٢٢ عاما) بلغ (٦,٥) ضعف

٢/٢/٥ الفترة من ١٩٨٢/١٩٨١ وحتى عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦

اتسمت هذه الفترة (٢٥ عاما) بمزيد من الاستقرار عن سابقتها وتميزت باتي :

- ١- تم تخطيط الاستثمار القومي من خلال خمس خطط خمسية متتالية تشتمل كل خطة علي خمس خطط سنوية
- ٢- الخطة الخمسية الاولى ( ١٩٨٢/١٩٨١ - ١٩٨٧/١٩٨٦ ) والخطة الخمسية الثانية ( ١٩٨٧/١٩٨٦ - ١٩٩٢/١٩٩١ ) وقد تم وضعهما من خلال رؤية عشرية ( عشر سنوات)
- ٣- الخطة الخمسية الثالثة ( ١٩٩٣/١٩٩٢ - ١٩٩٧/١٩٩٦ ) والخطة الخمسية الرابعة ( ١٩٩٧/١٩٩٦ - ٢٠٠٢/٢٠٠١ ) وقد تزامنت هذه المرحلة في بدايتها مع برنامج الاصلاح الاقتصادي وفي نهايتها مع ظاهرة الركود التي عاني منها الاقتصاد القومي.
- ٤- الخطة الخمسية الخامسة ( ٢٠٠٣/٢٠٠٢ - ٢٠٠٧/٢٠٠٦ ) والتي تم صياغتها في اطار دراسات تنموية بعيدة المدى منها :

\* الرؤية المستقبلية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية الي عام ٢٠٢٢ .

\* اطار لتحديث الدولة والمجتمع في مصر .

- ٥- ان عملية تتبع الاستثمار القومي عبر سنوات هذه الفترة (٢٥ عاما) لهي عملية محفوفة بالمخاطر – نظرا لتداخل العديد من العوامل والمؤثرات والعلاقات الاقتصادية المتشابكة والتي منها علي سبيل المثال لالحصر معدل التضخم وسعر صرف العملة الوطنية مقارنة بالعملات الاجنبية وعلي رأسها الدولار – بالاضافة الي انها (عملية تقييم الاستثمار القومي) تخرج عن نطاق البحث الذي يركز علي العلاقة بين الاستثمار العقاري والقومي الا انه يمكن ملاحظة التالي -من الجدول رقم (٧) والشكل البياني رقم (١٢) & (١٣) & (١٤) & (١٧) & (١٦):-

- يتجة الاستثمار القومي في منحنى تصاعدي حتي عام ١٩٨٧ / ١٩٨٨ فيسجل قيما اقل من سابقتها

ويستمر علي هذا المنوال حتي عام ٢٠٠٣/٢٠٠٢ ( فترة الركود)

- ابتداء من عام ٢٠٠٣/٢٠٠٤ يتجة منحنى الاستثمار القومي في منحنى تصاعدي وبمعدلات اعلي من سابقتها ( مع ملاحظة ان هذه الفترة هي التي انخفض فيها قيمة الجنية المصري في مقابل الدولار).
- ابتداء من عام (٨٢/٨١) تنتجة الدولة نحو الاعتماد علي القطاع الخاص ويمكن تمييز فترتين .

- الفترة الاولى من (٨٢/٨١) حتي (٩٩/٩٨) يبلغ متوسط الوزن النسبي للاستثمارات المنفذة (القطاع العام) / (القطاع الخاص) نحو (١,٧) ضعف .
- الفترة الثانية من (٢٠٠٠/٩٩) حتي (٢٠٠٧/٢٠٠٦) يبلغ متوسط الوزن النسبي للاستثمارات المنفذة (القطاع العام) / (القطاع الخاص) نحو (٠,٩) ضعف علما بأن الوزن النسبي في الاعوام الثلاث الاخيرة هو (٠,٩٦) & (٠,٦٣) & (٠,٥٠) علي التوالي .

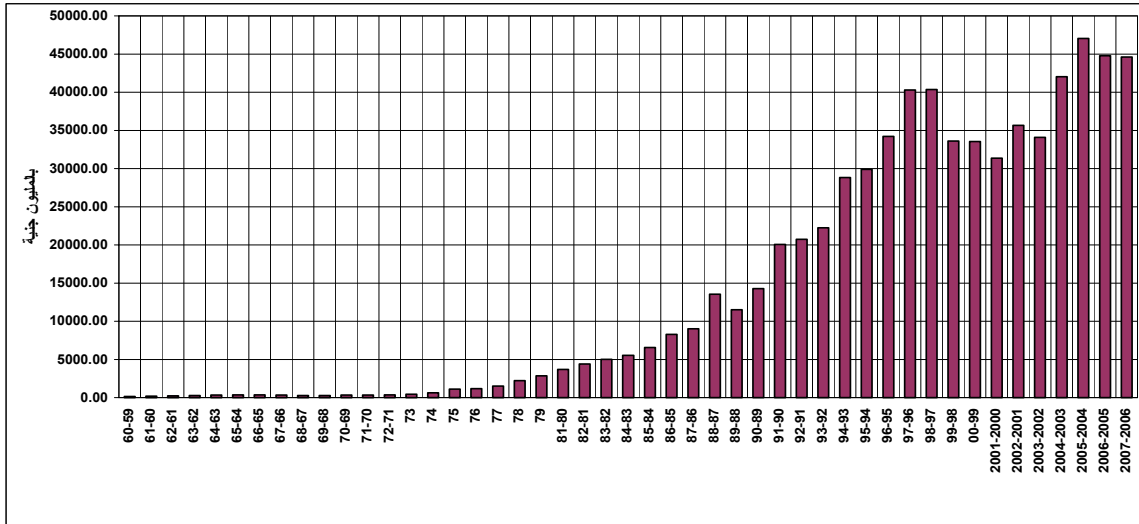
بالمليون جنية

الخط الخمسية	السنوات	الاجمالي				الخط الخمسية	السنوات	الاجمالي			
		عام	خاص	الاجمالي	عام/خاص			عام	خاص	الاجمالي	عام/خاص
الخط الخمسية الاولى	60-59	140.6	30.40	171.00	4.62	83-82	5025.1	3356.00	8381.10	1.50	
	61-60	184.2	41.40	225.60	4.45	84-83	5519.1	3737.00	9256.10	1.48	
	62-61	211.9	39.70	251.60	5.34	85-84	6551.5	4194.00	10745.50	1.56	
	63-62	258.8	40.80	299.60	6.34	86-85	8266.4	4860.00	13126.40	1.70	
	64-63	332.7	39.80	372.50	8.36	87-86	9022.9	5699.00	14721.90	1.58	
الخط الخمسية الثانية	65-64	336.9	27.80	364.70	12.12	88-87	13536.9	7500.00	21036.90	1.80	
	66-65	339.9	43.90	383.80	7.74	89-88	11496.3	12511.00	24007.30	0.92	
	67-66	328.7	37.10	365.80	8.86	90-89	14258.7	11901.00	26159.70	1.20	
	68-67	266	41.40	307.40	6.42	91-90	20058.2	10396.01	30454.21	1.93	
	69-68	279.2	64.00	343.20	4.36	92-91	20708.7	11702.00	32410.70	1.77	
الخط الخمسية الثالثة	70-69	317	38.50	355.50	8.23	93-92	22230.1	10541.00	32771.10	2.11	
	71-70	324.3	37.20	361.50	8.72	94-93	28829	11217.00	40046.00	2.57	
	72-71	333.4	27.80	361.20	11.99	95-94	29898.9	16135.00	46033.90	1.85	
	73	427.1	39.60	466.70	10.78	96-95	34210.4	21300.00	55510.40	1.61	
	74	617.2	67.90	685.10	9.09	97-96	40281.7	28217.00	68498.70	1.43	
الخط الخمسية الرابعة	75	1097.7	184.60	1282.30	5.95	98-97	40358.7	20690.00	61048.70	1.95	
	76	1168.3	302.80	1471.10	3.86	99-98	33593.9	30430.00	64023.90	1.10	
	77	1502.4	370.90	1873.30	4.05	00-99	33539.8	30899.00	64438.80	1.09	
	78	2212.3	472.50	2684.80	4.68	2001-2000	31370.1	32211.40	63581.50	0.97	
	79	2861.5	1192.80	4054.30	2.40	2002-2001	35665.1	31846.90	67512.00	1.12	
الخط الخمسية الخامسة	81-80	3679.3	1655.20	5334.50	2.22	2003-2002	34073	33646.00	67719.00	1.01	
	82-81	4393.9	1892.50	6286.40	2.32	2004-2003	42015	37100.00	79115.00	1.13	
						2005-2004	47050	49100.00	96150.00	0.96	
						2006-2005	44762.1	70653.60	115415.70	0.63	
						2007-2006	44613.3	89951.00	134564.30	0.50	

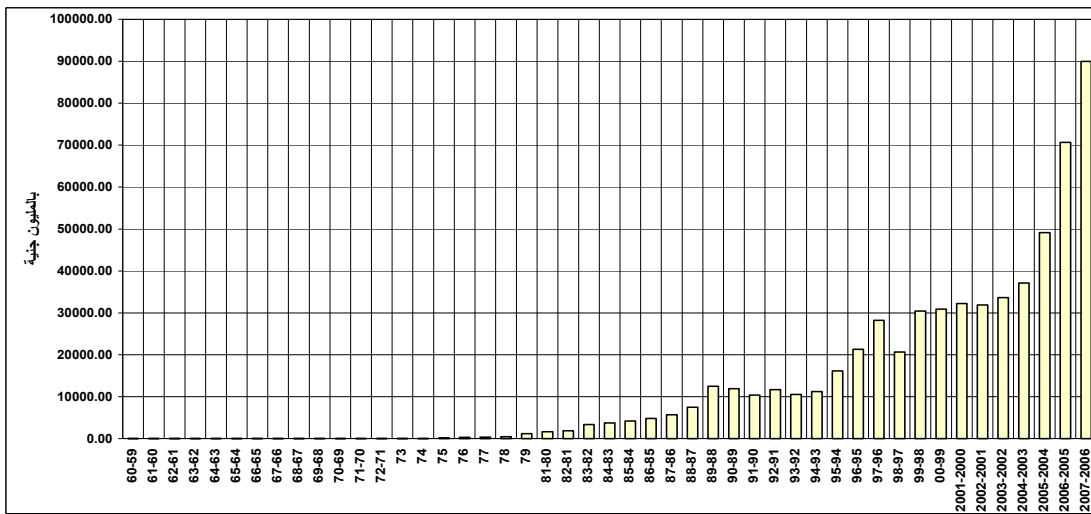
جدول رقم (٧) الاستثمار القومي في مصر في الفترة من ١٩٥٩ حتي ٢٠٠٧

المصدر:

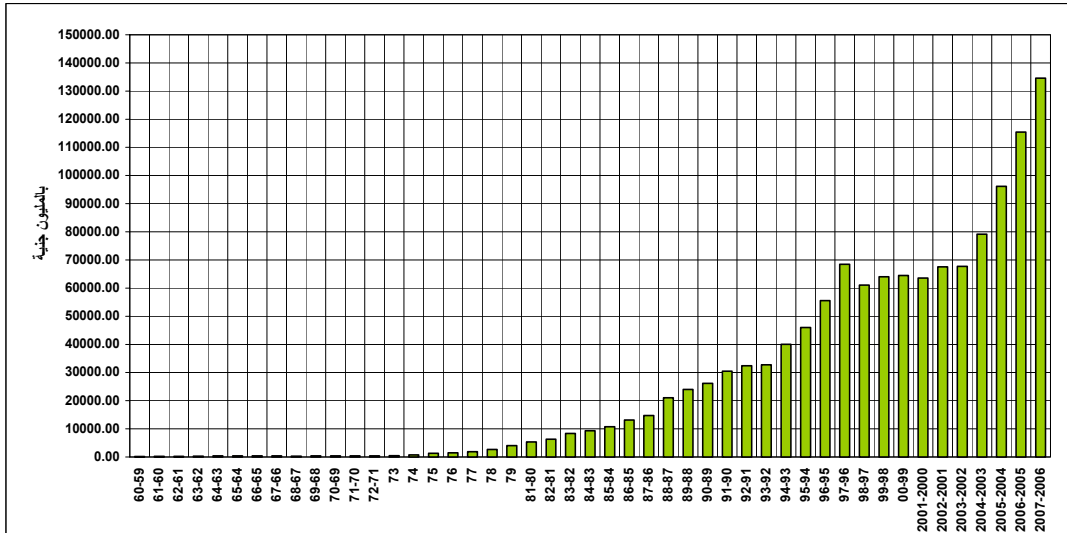
- وثيقة مرجعية عن اهم متغيرات الاقتصاد القومي عن الفترة من عام ٦٠/٥٩ - الي عام ٢٠٠٠/٩٩ - وزارة التنمية الاقتصادية ص ١٨٩ - ٢٠٦
- وزارة التنمية الاقتصادية [www.Mop.Gov.eg/gdp](http://www.Mop.Gov.eg/gdp)



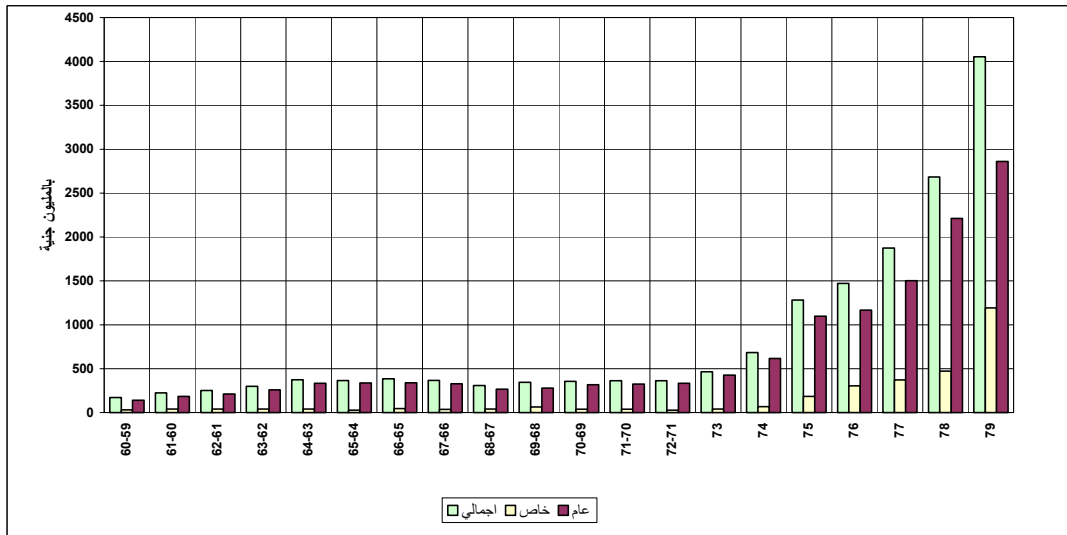
الشكل البياني رقم ( ١٢ ) يوضح الاستثمار القومي المنفذ بواسطة القطاع العام خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧



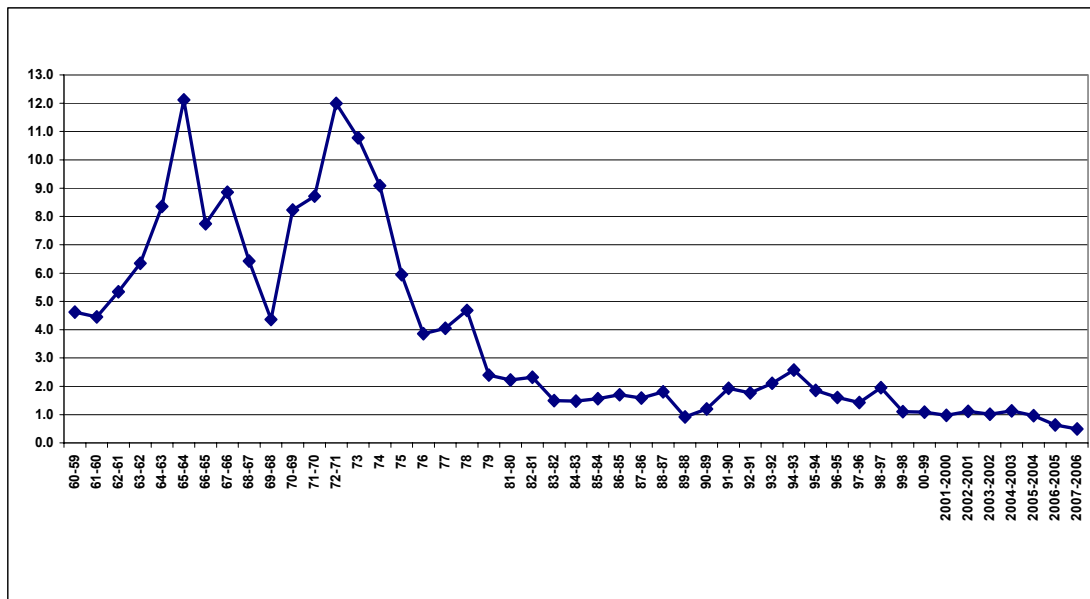
الشكل البياني رقم ( ١٣ ) يوضح الاستثمار القومي المنفذ بواسطة القطاع الخاص خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧



الشكل البياني رقم ( ١٤ ) يوضح الاستثمار القومي الاجمالي المنفذ بواسطة ( القطاع العام و القطاع الخاص ) خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧

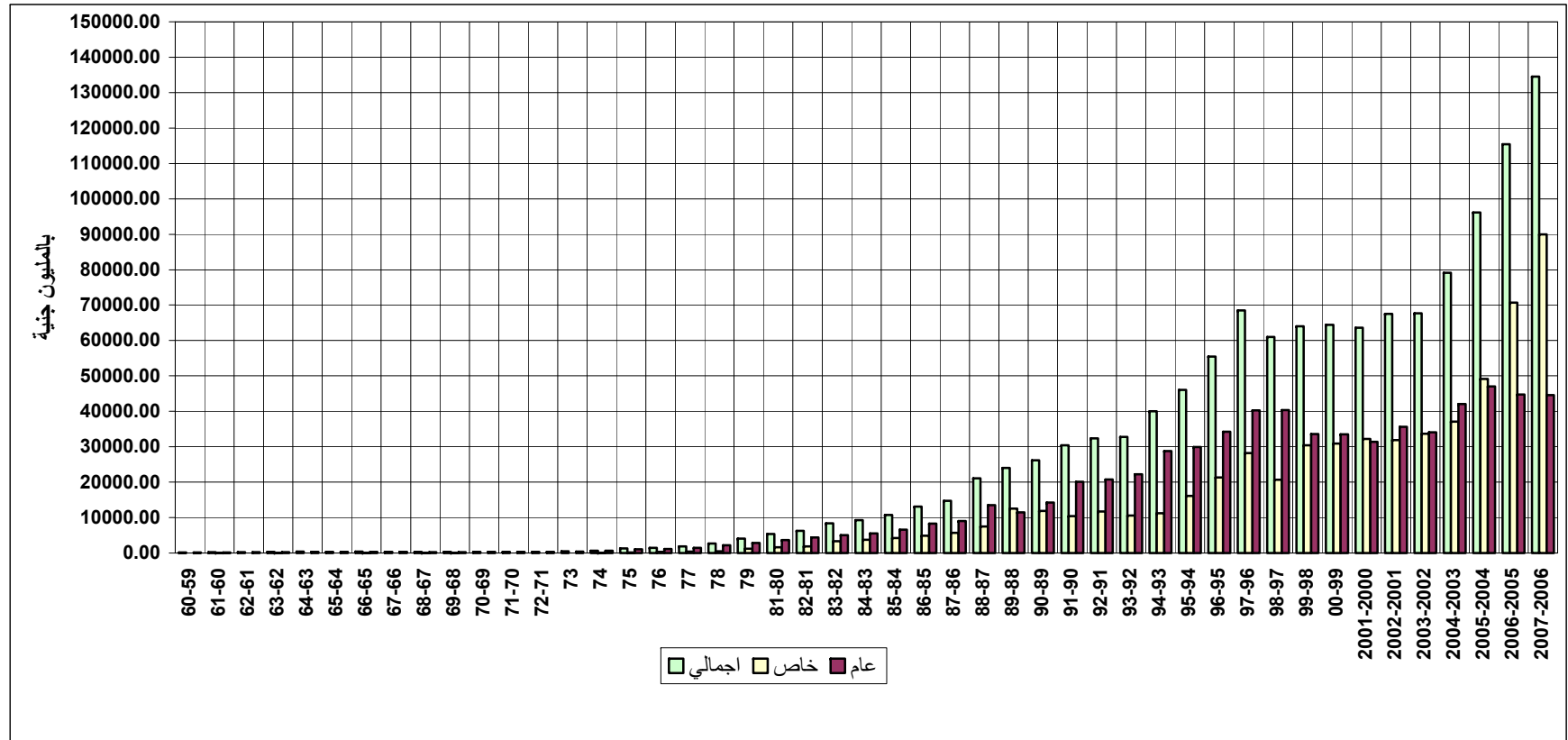


الشكل البياني رقم ( ١٥ ) يوضح الاستثمار القومي المنفذ بواسطة ( القطاع العام - القطاع الخاص - الاجمالي ) خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ١٩٧٩ .



الشكل البياني رقم ( ١٦ ) العلاقة بين القطاع العام /القطاع الخاص خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ١٩٧٩ .





الشكل البياني رقم ( ١٧ ) يوضح الاستثمار القومي المنفذ بواسطة ( القطاع العام - القطاع الخاص - الاجمالي ) خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧

### ٣/٥ الاستثمار العقاري ( قطاع الاسكان ) في الفترة من ١٩٥٩-٢٠٠٧

الاستثمار العقاري هو الاستخدامات الاستثمارية المنفذة من خلال " قطاع الاسكان " او " قطاع الاسكان والملكية العقارية" او " الانشطة العقارية " والتي يتم ترجمتها الي وحدات سكنية ( انتاج عقاري ) بمستوياتها المختلفة) اقتصادي / متوسط / فوق متوسط .....

### ١١/٣/٥ أهمية الاستثمار العقاري

" يمثل المجال العقاري احد القطاعات الاستثمارية الرئيسية في مصر لتأثيرها المباشر علي الاقتصاد القومي ، حيث تقدر حجم الاموال المتداولة في الاسواق العقارية بالمليارات ، كما يعتبر الاستثمار العقاري المحرك الرئيسي لكثير من الانشطة الاقتصادية الاخرى " (١) و" يعد قطاع الاستثمار العقاري في مصر احد اهم المؤشرات التي تعكس حالة السوق حيث يسهم النشاط العقاري بنحو ٢٥,٦ مليار جنية من الناتج المحلي بنسبة ٨,٤% ويعمل به نحو ١,٧ مليون عامل بنسبة ١٠% من حجم العمالة في مصر ، ومن المتعارف عليه ان النشاط العقاري يؤثر علي أنشطة وصناعات عديدة ويعد محركا لنمو ٦٠% من الانشطة الاقتصادية الاخرى ، حيث يعد السوق العقاري تجميعا لعدد كبير من الصناعات اهمها صناعة الحديد والصلب وصناعة الاسمنت والسيراميك والزجاج وتشغيل الاخشاب واطقم الحمامات ومواد الطلاء وغيرها من مستلزمات البناء " (٢)

### ٢/٣/٥ وزارة الاسكان (٣)

تعد وزارة الاسكان هي الجهة الحكومية المنوط بها تنفيذ استثمارات قطاع الاسكان ( الاستثمار العقاري ) وفيما يلي عرض لتطور وزارة الاسكان والمهام المنوطة بها خلال الفترة الزمنية التي يغطيها البحث .

### ١/٢/٣/٥ وزارة الاسكان عام ١٩٦٢

تولت وزارة الاسكان التي صدر " القرار الجمهوري رقم ٦٩ لعام ١٩٦٢ بتغيير اسمها من " الشؤون البلدية والقروية " الي وزارة " الاسكان والمرافق " " عبء ادارة المؤسسات التي تم تأميمها - المؤسسة المصرية العامة لاعمال التشييد والبناء / المؤسسة المصرية العامة لاعمال المرافق / المؤسسة المصرية العامة للاسكان والتعمير / المؤسسة المصرية العامة للبناء والاسكان- وقد حدد القرار " اختصاص الوزارة الجديدة علي النحو التالي :

- بحث واقتراح السياسة العامة للاسكان والتعمير والمرافق بما في ذلك مشاكل النقل العام داخل المدن
- وضع الخطط والمشروعات والبرامج اللازمة لتنفيذ هذه السياسة واستصدار مايلزم من التشريعات والقرارات
- القيام بالدراسات والابحاث الفنية والتطبيقية التي تهدف الي توفير الخدمات وتحسينها

<sup>1</sup> - محمد صلاح محمد - توازن العرض والطلب بالسوق العقاري المصري - ( دراسة تحليلية لتأثير العوامل المعمارية على التسويق

- منهج للتحكم في تسويق المشروعات ) - رسالة دكتوراة - جامعة القاهرة ٢٠٠٢ ص ف

<sup>2</sup> - ايمان عمر محمد عسكر - تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الاسكان ( دراسة حالة محدودتي الدخل ) - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ٢٠٠٥ ص ٥٦

<sup>3</sup> - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربي - القاهرة ١٩٨٧

- مباشرة تنفيذ المشروعات ذات الطابع القومي والاشراف علي ما تقوم به المجالس المحلية
  - الاشراف مع الجهات المعنية علي رفع مستوي المناطق السياحية
  - الاشراف علي شئون الاسكان والمرافق والتعمير التي تتولاها المؤسسات والهيئات
- " وهكذا تركت وزارة الاسكان والمرافق معظم اختصاصاتها الي المحليات وتكونت في كل محافظة ادارة لشئون الاسكان وهي التي تصدر تراخيص البناء وفق القواعد والقرارات والقوانين المركزية التي تعد بواسطة الوزارة ثم تقوم هذه الادارات في المحليات بمتابعة التنفيذ واشغالات الطريق والمخالفات وما اليها للمساكن التي يبنيها القطاع الخاص .

#### ٢/٢/٣/٥ وزارة الاسكان عام ١٩٦٥

في ٢٨ نوفمبر ١٩٦٥ صدر قرار جمهوري رقم ٤٤١٥ لسنة ١٩٦٥ بتحديد مسؤوليات وزارة الاسكان والمرافق لكي تكون قاصرة علي التخطيط المركزي في مجالها وهو الاسكان والمرافق وتاركا للمحليات السلطات التنفيذية، ولكن زادت اعباء الوزارة فيما لم تكن مؤهلة له فغرقت في مسؤوليات جديدة هي الشركات المؤممة، التي سبق الاشارة اليها .

#### ٣/٢/٣/٥ وزارة الاسكان- والتعمير - عام ١٩٧٤

بناء علي " القرار رقم ٢٤٠٠ لعام ١٩٧١ فقد عدل اسم الوزارة ، وصارت تحمل اسم " وزارة الاسكان والتعمير " واصبحت الهيئات والمؤسسات الاتية تابعة لها :

- المكتب العربي للتصميمات والاستشارات الهندسية.

- اللجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبرى ( وقد تغير اسمها واختصاصها فيما بعد)

- الهيئة العامة للمجاري والصرف الصحي .

- الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان.

-ومن جانب اخر اتضح ان حجم العمل في قطاع المقاولات كبير وضخم ولذلك تم تقسيم الشركات علي ثلاث مؤسسات عامة تحمل اسماء :

١- المؤسسة المصرية العامة للاسكان والتعمير ( شركات الاسكان والاحياء الجديدة مثل مدينة نصر والمعادي وما اليها)

٢- المؤسسة المصرية العامة لمقاولات المباني ( شركات المقاولات في مجال البناء والتشييد )

٣- المؤسسة المصرية العامة للاعمال المدنية ( الشركات المتخصصة في انشاء الكباري واعمال الري والصرف )

وكان طبيعيا ان يشمل القرار تبعية مرفق مياة القاهرة لمحافظة القاهرة ، ومرفق ميناء الاسكندرية لمحافظة الاسكندرية.

و خلال عام ١٩٧٤ صدر القرار الجمهوري رقم ٦١٠ ليدمج التعمير مع الاسكان في وزارة واحدة ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ في عام ١٩٧٥ لكي يحدد اختصاصات هذا الكيان الضخم " وزارة الاسكان والتعمير " علي النحو الفضفاضي والجديد حسب النص الاتي : " تختص وزارة الاسكان والتعمير ببحث واقتراح ورسم وتنفيذ خطط وسياسات : التخطيط العمراني - الاسكان - المرافق - التشييد - التعمير - ومتابعتها في

القطاعين العام والخاص علي السواء " .....ومما هو جدير بالذكر ان سلطات الوزارة وفق ذات القرار الجمهوري قد عادت الي نشر نفوذها مرة أخرى علي المحافظات بعد ان كانت تلك الادارات قد استقلت تقريبا واصبحت في قبضة المحافظين ، اذ يعزز القرار الجمهوري : " خضوع مديريات الاسكان والتعمير بالمحافظات لاشرف الوزارة الفني مع خضوعها لاشرف المحافظين من الناحية الادارية " ..... وهكذا اصبحت " وزارة الاسكان والتعمير " في هذه الحقبة – ومنذ منتصف السبعينات – تنظيم هائل وضخم يشمل :

١- في مجال الخدمات : الهيئة العامة للتخطيط العمراني – الهيئة العامة لمياه الشرب – الهيئة العامة للمجاري والصرف الصحي – الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان – الهيئة العامة لبحوث الاسكان والبناء والتخطيط العمراني .

٢- في مجال الاعمال : المؤسسة المصرية العامة للاسكان والتعمير – المؤسسة العامة لمقاولات الانشاءات المدنية – المؤسسة المصرية العامة لمقاولات المباني . " (١)

٤/٢/٣/٥ وزارة الاسكان عام ١٩٧٨

صدر القرار الجمهوري رقم ٢١١ لعام ١٩٧٨ متضمنا وجود وزارتين الاولى عادت الي اسمها الاصلي " وزارة الاسكان " والثانية سميت " وزارة التعمير والمجمعات الجديدة" والتي كانت تتضمن الاجهزة الاتية :

- اللجنة الاستشارية للتعمير ومعها جهاز البحوث والدراسات
- الهيئة العامة للتخطيط العمراني والتي صارت مثل البندول تتبع الاسمان مرة ، ثم التعمير مرة ، ولكنها اخيرا اصبحت تابعة لوزارة التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة
- الهيئة العامة لبحوث البناء والاسكان والتخطيط العمراني
- الجهاز المركزي للتعمير .

ثم " صدر القرار الجمهوري رقم ٤٧٠ لعام ١٩٧٨ متضمنا الاستمرار في اختصاصات وزارة التعمير والمجمعات الجديدة كما هي ، ولكن تشكلت وزارتان للاسكان .. الاولى تحدد شخصا بعينه ليكون " وزيراً للاسكان" ثم اخر ليكون " وزير دولة للاسكان" وهو امر لم يدم طويلا . " (٢)

<sup>1</sup> - ميلاد حنا – الإسكان المصيدة والحل – دار المستقبل العربي – القاهرة ١٩٨٧ ص ٦٢-٦٣  
<sup>2</sup> - ميلاد حنا – الإسكان المصيدة والحل – دار المستقبل العربي – القاهرة ١٩٨٧ ص ٩١

### ٣/٣/٥ الاستثمار العقاري المنفذ ( قطاع الاسكان) في الفترة من ١٩٥٩-٢٠٠٧

من الجدول رقم (٨) والشكل البياني رقم (١٨) & (١٩) & (٢٠) & (٢١) & (٢٢) يمكن استنتاج الآتي :

- بينما ينتج الاستثمار العقاري المنفذ بواسطة القطاع الخاص في اتجاه تصاعدي عبر السنوات فان الاستثمار العقاري المنفذ بواسطة القطاع العام يمثل منحني ترددي ذو قمم وقيعان.
- تبلغ اعلي قيم للاستثمارات المنفذة بواسطة القطاع العام (٧٠٨,٨) عام (٩٥/٩٤)
- الفترة من (٩٥/٩٤) حتي (٩٨/٩٧) تمثل اعلي قيم للاستثمارات المنفذة بواسطة القطاع العام
- تمثل الاستثمارات المنفذة بواسطة القطاع الخاص الجزء الاكبر من اجمالي الاستثمارات لاسيما في الفترة من (٧٩) وحتى عام (٢٠٠٧)
- حتي عام (٧٨) كانت الاستثمارات المنفذة بواسطة القطاع العام اعلي غالبا - باستثناء اعوام من ٦٧ حتي ٧٣ - حيث بلغت النسبة ( العام/الخاص) حوالي (١,٢٣) ضعف ثم حث الانقلاب وباتت الاستثمارات المنفذة بواسطة القطاع الخاص اعلي بكثير وتبلغ الذروة عام (٢٠٠٧/٢٠٠٦) حيث تبلغ النسبة (عام/خاص) حوالي (٠,٠١) اي ان الاستثمارات المنفذة بواسطة القطاع الخاص (مائة ضعف تلك المنفذة بواسطة القطاع العام

بالمليون جنية

الخط الخمسية	السنوات	الاجمالي				الخط الخمسية	السنوات	الاجمالي			
		عام	خاص	الاجمالي	عام/خاص			عام	خاص	الاجمالي	عام/خاص
الخط الخمسية الاولى	60-59	18.60	12.60	31.20	1.48	الخط الخمسية الاولى	1	18.60	12.60	31.20	1.48
	61-60	10.50	8.60	19.10	1.22		2	10.50	8.60	19.10	1.22
	62-61	23.40	14.40	37.80	1.63		3	23.40	14.40	37.80	1.63
	63-62	22.50	15.10	37.60	1.49		4	22.50	15.10	37.60	1.49
	64-63	20.50	16.90	37.40	1.21		5	20.50	16.90	37.40	1.21
الخط الخمسية الثانية	65-64	19.70	10.80	30.50	1.82	الخط الخمسية الثانية	6	19.70	10.80	30.50	1.82
	66-65	26.00	21.50	47.50	1.21		7	26.00	21.50	47.50	1.21
	67-66	17.50	24.80	42.30	0.71		8	17.50	24.80	42.30	0.71
	68-67	27.90	8.60	36.50	3.24		9	27.90	8.60	36.50	3.24
	69-68	13.10	33.80	46.90	0.39		10	13.10	33.80	46.90	0.39
الخط الخمسية الثالثة	70-69	11.50	25.00	36.50	0.46	الخط الخمسية الثالثة	11	11.50	25.00	36.50	0.46
	71-70	5.90	20.60	26.50	0.29		12	5.90	20.60	26.50	0.29
	72-71	8.30	10.80	19.10	0.77		13	8.30	10.80	19.10	0.77
	73	19.60	21.70	41.30	0.90		14	19.60	21.70	41.30	0.90
	74	35.90	17.00	52.90	2.11		15	35.90	17.00	52.90	2.11
الخط الخمسية الرابعة	75	128.70	48.10	176.80	2.68	الخط الخمسية الرابعة	16	128.70	48.10	176.80	2.68
	76	88.90	38.90	127.80	2.29		17	88.90	38.90	127.80	2.29
	77	80.50	45.00	125.50	1.79		18	80.50	45.00	125.50	1.79
	78	86.40	70.00	156.40	1.23		19	86.40	70.00	156.40	1.23
	79	101.00	500.00	601.00	0.20		20	101.00	500.00	601.00	0.20
الخط الخمسية الخامسة	81-80	124.80	535.00	659.80	0.23	الخط الخمسية الخامسة	21	124.80	535.00	659.80	0.23
	82-81	90.00	578.00	668.00	0.16		22	90.00	578.00	668.00	0.16

جدول رقم (٨) الاستثمار العقاري في مصر في الفترة من ١٩٥٩ حتي ٢٠٠٧

المصدر:

- وثيقة مرجعية عن اهم متغيرات الاقتصاد القومي عن الفترة من عام ٦٠/٥٩ - الي عام ٢٠٠٠/٩٩ - وزارة التنمية الاقتصادية ص ١٨٩ - ٢٠٦
- وزارة التنمية الاقتصادية [www.Mop.Gov.eg/gdp](http://www.Mop.Gov.eg/gdp)

١/٣/٣/٥ الاستثمار العقاري المنفذ (قطاع الاسكان)- قطاع عام- في الفترة من ١٩٥٩-٢٠٠٧

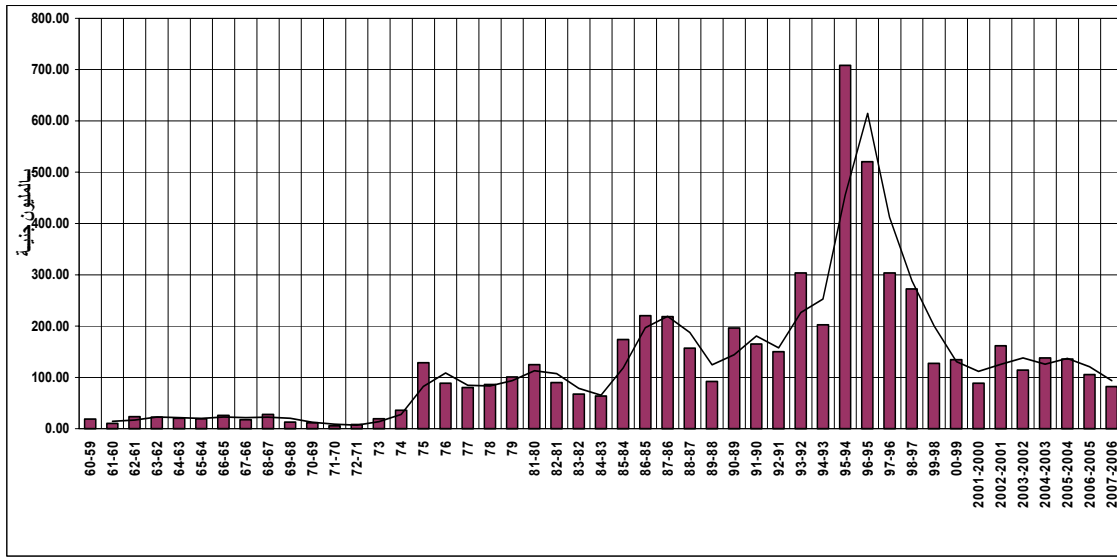
الشكل البياني رقم (١٦) يوضح ان الاستثمار العقاري (قطاع عام) يمر بدورات متعاقبة - قمم وقيعان - كالتالي :

\* (الدورة الاولى) الفترة حتي عام ١٩٧٢/١٩٧١ يوازي المنحني الاتجاه الافقي مما يعني ثبات حجم الاستثمار العقاري العام خلال هذه الفترة (١٣ سنة).

\* (الدورة الثانية) الفترة من عام ١٩٧٣ الي عام ١٩٨٣/١٩٨٤ يتجة الاستثمار العقاري العام في اتجاه تصاعدي بطئ نسبيا ويقترّب من الخط الافقي (١٠٠,٠٠٠ مليون جنية) ثم يعاود الهبوط تدريجيا ليسجل اقل قيمة لة (قاع) عام ١٩٨٣/١٩٨٤ .

\* (الدورة الثالثة) الفترة من عام ١٩٨٣/١٩٨٤ الي عام ١٩٨٨/١٩٨٩ (٥ سنوات) يتجة الاستثمار العقاري العام تصاعديا وبمعدل اعلي ليتخطي (٢٠٠,٠٠٠ مليون جنية) ثم يتجة الي الهبوط مرة اخري حتي نهاية الفترة. \* (الدورة الرابعة) الفترة من ١٩٨٩/١٩٩٠ الي ٢٠٠٠/٢٠٠١ يتجة الاستثمار العقاري العام تصاعديا باعلي معدل لة ليصل الي قمّة عام ١٩٩٤/١٩٩٥ بقيمة تتجاوز (٧٠٠ مليون جنية) ثم يتجة الي الهبوط بنفس المعدل تقريبا ليسجل نقطة قاع بقيمة تقل عن (١٠٠,٠٠٠ مليون جنية).

\* (الدورة الخامسة) الفترة من ٢٠٠٠/٢٠٠١ الي ٢٠٠٦/٢٠٠٧ يميل الاستثمار العقاري العام الي الثبات وبقيمة تتجاوز (١٠٠,٠٠٠ مليون جنية) بقليل



الشكل البياني رقم (١٨) يوضح الاستثمار العقاري المنفذ بواسطة القطاع العام خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧ .

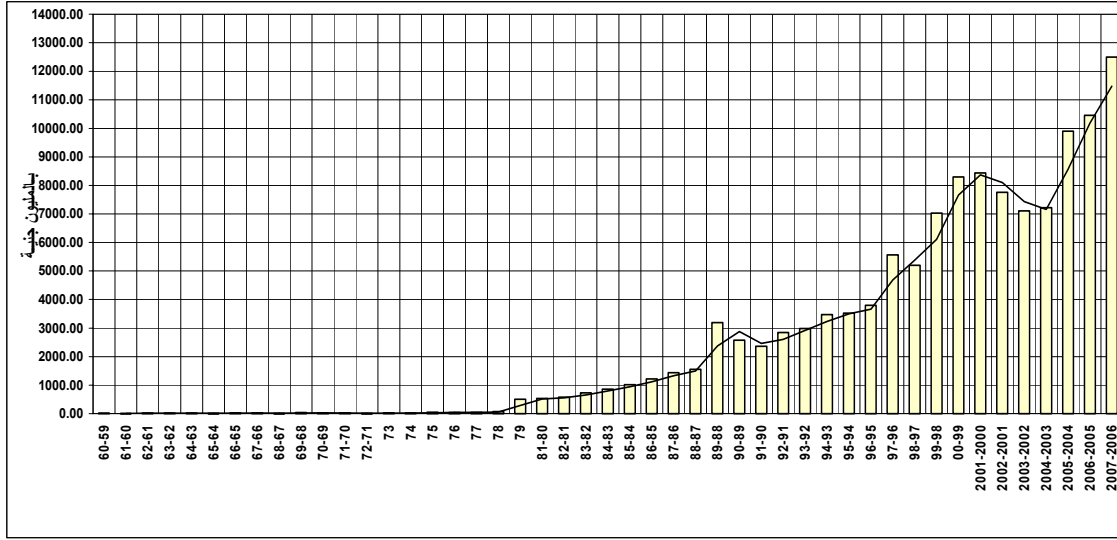
٢/٣/٣/٥ الاستثمار العقاري المنفذ (قطاع الاسكان)- قطاع خاص- في الفترة من ١٩٥٩-٢٠٠٧

يتجة منحني الاستثمار العقاري (قطاع خاص) كما هو واضح من الشكل البياني رقم (١٩) في اتجاه تصاعدي مستمر ويمكن تمييز ثلاث مراحل (دورات) كالتالي :

\* (الدورة الاولى ) الفترة من ١٩٧٨ الي ١٩٨٨ / ١٩٨٩ يتجة الاستثمار العقاري الخاص في اتجاه تصاعدي بميل قليل نسبيا وسجل اعلي قيمة لة ( ٣,٠٠ مليار جنية ) في نهاية الفترة .

\* (الدورة الثانية) الفترة من ١٩٨٨/١٩٨٩ الي ٢٠٠٣/٢٠٠٤ يتجة الاستثمار العقاري الخاص في اتجاه تصاعدي ليتجاوز (٨,٠٠ مليار جنية) عام ٢٠٠١/٢٠٠٢ ثم يتجة خلال العامين التاليين تنازليا ليقارب (٧,٠٠ مليار جنية ) في نهاية الفترة .

\* (الدورة الثالثة ) الفترة من ٢٠٠٣/٢٠٠٤ الي ٢٠٠٦/٢٠٠٧ يتجة الاستثمار العقاري الخاص تصاعديا ليسجل اعلي قيمة لة علي الاطلاق عام ٢٠٠٦/٢٠٠٧ متجاوزا ( ١٢,٠٠ مليار جنية)



الشكل البياني رقم (١٩) يوضح الاستثمار العقاري المنفذ بواسطة القطاع الخاص خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧. - الباحث -

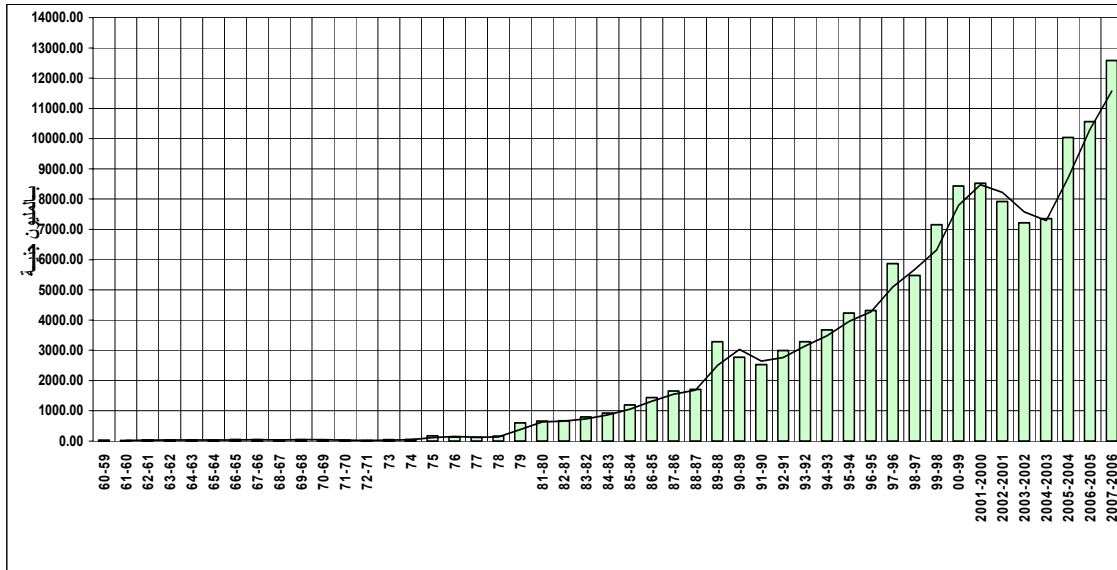
٣/٣/٣/٥ الاستثمار العقاري المنفذ (قطاع الاسكان)- اجمالي ( عام وخاص)- في الفترة من ١٩٥٩-٢٠٠٧

يكاد يكون منحني الاستثمار العقاري الاجمالي - الشكل البياني رقم (٢٠) مطابقا لمنحني الاستثمار العقاري الخاص ويفسر هذا الشكل البياني رقم (١٩) الذي يوضح العلاقة بين القطاع العام والقطاع الخاص والذي يتضح منة الاتي :

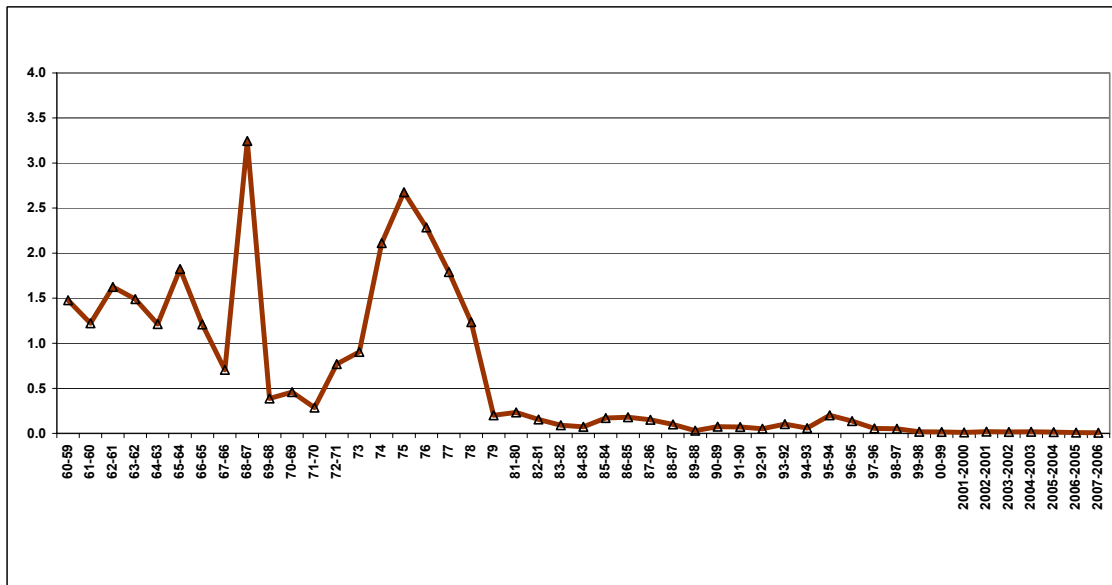
\* الفترة من ١٩٥٩ الي ١٩٧٩ شهدت تقلبات حادة في العلاقة بين الاستثمار العقاري العام والخاص صعودا وهبوطا الا انه وبصفة غالبية بدا الاستثمار العقاري العام اضعاف تلك الاستثمارات المنفذة بواسطة القطاع الخاص.

\* الفترة من ١٩٨٠ / ١٩٨١ الي ٢٠٠٦/٢٠٠٧ شهدت الاعتماد علي القطاع الخاص وقد بلغت النسبة بين القطاع العام/الخاص اقل قيم لها عام ٢٠٠٦/٢٠٠٧ (٠,٠١) اي ان الاستثمار العقاري الخاص بلغ (١٠٠,٠)

ضعف الاستثمار العقاري العام وهذا يفسر مطابقة منحنى الاستثمار العقاري الاجمالي لمنحنى الاستثمار العقاري الخاص وهو ما يؤكد الشكل البياني رقم (٢٢).

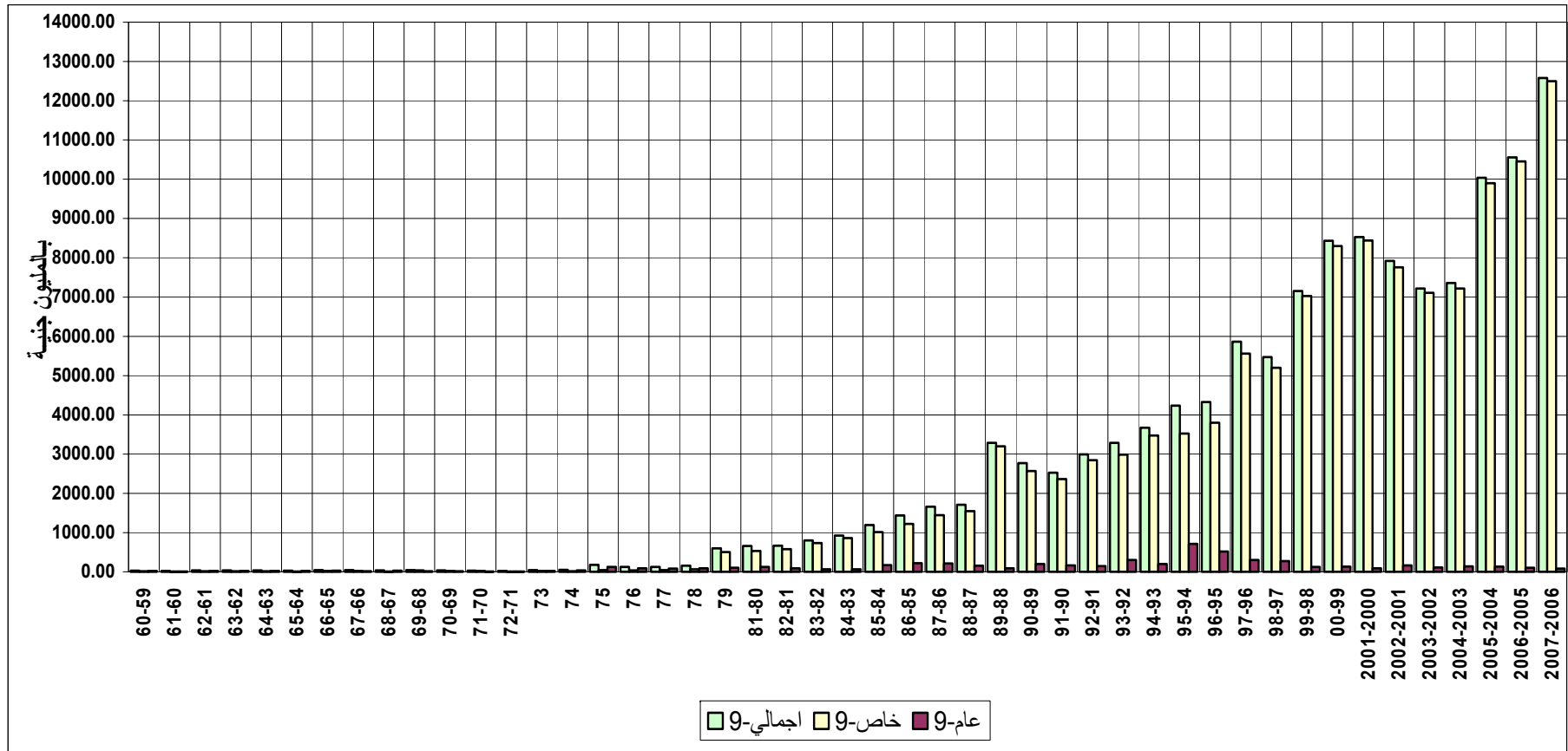


الشكل البياني رقم (٢٠) يوضح الاستثمار العقاري الاجمالي المنفذ (قطاع عام & قطاع خاص) خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧



الشكل البياني رقم (٢١) العلاقة بين القطاع العام / الخاص بالاستثمار العقاري خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧/٢٠٠٦





الشكل البياني رقم ( ٢٢ ) الاستثمار العقاري المنفذ ( الاجمالي & قطاع عام & قطاع خاص ) خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧

٤/٥ العلاقة بين الاستثمار القومي و العقاري المنفذ في مصر في الفترة من ١٩٥٩ حتى ٢٠٠٧

الوزن النسبي للاستثمارات المنفذة في اي قطاع سواء كانت هذه الاستثمارات منفذة من خلال القطاع العام او من خلال القطاع الخاص او مجموعهما معا ( الاجمالي ) هي النسبة بين هذه الاستثمارات والاستثمار القومي الاجمالي المنفذ من خلال القطاع العام او الخاص او مجموعهما علي التوالي اي ان :

- الوزن النسبي للاستثمار العقاري ( قطاع الاسكان ) بالقطاع العام = الاستثمارات في قطاع الاسكان المنفذة من خلال القطاع العام / اجمالي الاستثمارات المنفذة ( كل القطاعات) من خلال القطاع العام

- الوزن النسبي للاستثمار العقاري ( قطاع الاسكان ) بالقطاع الخاص = الاستثمارات في قطاع الاسكان المنفذة من خلال القطاع الخاص / اجمالي الاستثمارات المنفذة ( كل القطاعات) من خلال القطاع الخاص

- الوزن النسبي للاستثمار العقاري ( قطاع الاسكان ) الاجمالي ( عام وخاص) = الاستثمارات الاجمالي ( عام وخاص) في قطاع الاسكان / اجمالي الاستثمار الاجمالي ( عام وخاص) ( كل القطاعات)

- الوزن النسبي للقطاع العام الي القطاع الخاص = الاستثمارات المنفذة من خلال القطاع العام / الاستثمارات المنفذة من خلال القطاع الخاص .

الخط الخمسية	القطاع	الزراعة	الصناعة والتعدين	البترو	الكهرباء	التشييد	النقل والمواصلات وقناة السويس	التجارة والمال والتأمين	السياحة	الاسكان	المرافق	التأمينات	الخدمات الصحية	الخدمات التعليمية	الخدمات الاخرى	الاجمالي
1	60-59	29.50	45.90	3.40	6.20	0.00	35.80	1.70	0.80	31.20	7.50	0.50	0.40	5.90	2.20	171.00
2	61-60	38.20	56.20	11.60	5.60	0.00	74.80	2.00	1.10	19.10	7.70	0.60	0.50	6.50	1.70	225.60
3	62-61	51.90	33.90	16.40	6.30	0.00	71.20	5.00	1.20	37.80	10.70	0.60	2.60	6.00	8.00	251.60
4	63-62	73.80	58.80	21.70	11.90	3.50	53.80	3.70	1.30	37.60	13.50	0.70	2.70	9.10	7.50	299.60
5	64-63	102.10	82.50	23.00	35.60	4.50	45.10	6.50	1.40	37.40	8.20	0.70	3.50	10.20	11.80	372.50
6	65-64	89.00	81.40	18.50	53.20	5.20	49.30	4.70	1.40	30.50	11.20	0.80	3.70	9.50	6.30	364.70
7	66-65	82.30	87.50	13.10	61.10	6.80	53.10	2.70	3.30	47.50	12.40	0.80	2.70	6.90	3.60	383.80
8	67-66	82.20	80.30	18.10	69.30	3.90	46.10	2.60	2.50	42.30	8.60	0.90	1.00	5.50	2.50	365.80
9	68-67	63.20	70.00	15.80	52.90	1.00	49.60	2.30	2.60	36.50	4.00	0.90	1.00	4.30	3.30	307.40
10	69-68	67.60	77.20	23.90	31.60	2.60	69.50	2.70	2.20	46.90	5.80	1.10	2.40	5.60	4.10	343.20
11	70-69	61.30	92.30	30.80	27.30	3.40	71.40	3.60	4.10	36.50	10.90	1.20	2.70	6.60	3.40	355.50
12	71-70	53.30	92.70	33.00	23.10	8.90	81.20	10.00	6.00	26.50	16.80	1.30	2.20	5.40	1.10	361.50
13	72-71	46.60	119.60	23.30	21.30	5.50	80.60	5.10	10.40	19.10	16.90	1.40	3.20	6.00	2.20	361.20
14	73	57.60	126.00	28.30	30.30	5.00	123.00	3.20	10.80	41.30	22.80	1.50	6.10	8.90	1.90	466.70
15	74	54.20	193.20	73.60	30.00	10.60	190.00	7.70	11.50	52.90	28.70	1.70	9.10	18.00	3.90	685.10
16	75	94.60	286.80	121.90	53.30	30.60	383.50	15.70	15.70	176.80	46.10	2.00	13.80	30.00	11.50	1282.30
17	76	98.50	378.70	185.90	59.40	80.30	372.90	25.90	15.50	127.80	45.00	2.50	22.00	38.00	18.70	1471.10
18	77	146.40	561.00	205.70	109.00	48.40	443.30	29.80	29.40	125.50	66.20	3.00	34.00	34.00	37.60	1873.30
19	78	191.30	765.00	201.00	202.70	132.30	691.80	36.80	35.90	156.40	95.60	3.90	60.60	50.00	61.50	2684.80
20	79	302.60	1122.50	277.00	234.00	123.00	903.50	67.00	49.00	601.00	165.00	4.20	65.70	73.00	66.80	4054.30
21	81-80	370.20	1288.10	606.40	481.50	184.00	986.10	117.70	81.50	659.80	300.50	5.00	52.50	97.80	103.40	5334.50
22	82-81	450.40	1277.10	1007.20	372.00	239.80	1190.70	170.70	87.70	668.00	388.00	5.60	98.90	157.90	172.40	6286.40

جدول رقم (٩) الاستثمار القومي الاجمالي في الغنرة من ٥٩-٦٠ حتى ٨١-٨٢ موزعا علي القطاعات الاقتصادية

المصدر وثيقة مرجعية عن اهم متغيرات الاقتصاد القومي عن الفترة من عام ٦٠/٥٩- الي عام ٢٠٠٠/٩٩-وزارة التنمية الاقتصادية-ص١٨٩-٢٠٦

الخط الخمسية	القطاع	الزراعة	الصناعة والتعدين	البتترول	الكهرباء	التشييد	النقل والمواصلات وقناة السويس	التجارة والمال والتأمين	السياحة	الاسكان	المرافق	التأمينات	الخدمات الصحية	الخدمات التعليمية	الخدمات الاخرى	الاجمالي
الخط الخمسية الاولى	83-82	392.80	1726.30	1390.90	548.00	226.40	1897.20	334.30	227.00	799.30	388.60	5.20	104.20	174.20	166.70	8381.10
	84-83	525.40	2002.60	1429.30	572.00	263.70	1840.20	374.20	536.20	924.80	536.20	0.90	121.60	209.60	195.90	9256.10
	85-84	605.70	2387.10	1479.30	1029.60	166.10	2049.80	308.80	662.20	1188.80	662.20	7.40	132.40	177.90	297.90	10745.50
	86-85	860.20	3296.70	1459.80	1156.10	217.60	2459.30	373.80	833.30	1438.30	833.30	5.70	194.00	250.30	356.00	13126.40
	87-86	741.60	3962.40	1393.10	700.80	227.70	3100.00	590.30	1069.00	1658.40	1069.00	5.50	307.10	327.90	376.00	14721.90
الخط الخمسية الثانية	88-87	1481.80	5345.00	1981.60	3274.10	283.30	3994.40	331.40	1019.10	1707.90	1019.10	14.60	254.40	352.90	371.20	21036.90
	89-88	2088.70	5325.80	3228.10	1958.90	498.00	3528.60	875.70	1232.90	3286.90	1232.90	9.50	379.00	552.10	455.90	24007.30
	90-89	1718.40	5808.70	3547.00	2380.80	463.10	4365.70	961.30	1665.20	2768.30	1665.20	7.50	400.60	628.10	679.20	26159.70
	91-90	2043.80	6574.20	2900.20	3751.80	459.80	5186.30	793.50	2346.00	2528.00	2346.00	4.90	537.50	855.40	1893.20	30454.21
	92-91	2622.30	6274.00	2571.80	3538.40	371.50	7042.80	794.30	2774.00	2993.90	2774.00	7.40	522.20	871.00	1478.10	32410.70
الخط الخمسية الثالثة	93-92	2298.40	5224.00	4041.30	3953.70	400.00	5313.80	814.10	2918.20	3286.70	2918.20	32.30	788.80	1356.90	1325.50	32771.10
	94-93	3178.10	4894.40	3714.30	5466.30	650.00	7726.00	836.70	3517.80	3675.50	3517.80	31.20	867.60	2107.30	2144.80	40046.00
	95-94	3381.40	7648.20	4205.80	4199.20	650.00	9069.80	1078.60	4391.90	4233.50	4391.90	21.70	961.30	2569.10	2281.40	46033.90
	96-95	4484.40	8843.00	6266.80	3651.20	767.00	11734.60	1412.40	5494.50	4320.50	5494.50	22.50	1238.40	3147.90	2641.10	55510.40
	97-96	5192.20	9463.90	9706.30	3934.50	1225.00	14991.70	1669.30	5082.60	5863.80	5082.60	17.90	1737.00	3316.10	2992.10	68498.70
الخط الخمسية الرابعة	98-97	8157.30	5804.30	9080.20	4908.10	1052.60	11981.30	768.10	5018.20	5472.70	5018.20	0.00	2012.20	2950.60	2962.50	61048.70
	99-98	8419.10	9792.00	6662.20	3138.00	1441.40	9845.80	1327.60	5497.80	7154.50	5497.80	0.00	2308.00	3147.30	2887.10	64023.90
	00-99	8133.50	6200.10	8344.40	3485.80	1691.40	11252.40	844.60	5591.20	8431.40	5591.20	0.00	2471.20	3317.20	2872.80	64438.80
	2001-2000	8197.3	5797.8	7623.2	4070.4	1738.2	9898.2	1392.4	5927.7	8526.9	5927.7	0.00	2146.3	3504	2383.9	63581.50
	2002-2001	9594	6651.3	7428.7	4846.7	1909.7	8970.9	1488.1	6449	7921.6	6449	0.00	2095.4	4243.3	3187.2	67512.00
الخط الخمسية الخامسة	2003-2002	6403.00	8671.00	7319.00	5015.00	1907.00	12979.00	1060.00	0.00	7221	0.00	0.00	2247	4419	8325	67719.00
	2004-2003	7559.00	13018.00	5744.00	8689.00	1089.00	17508.00	1099.00	0.00	7358	0.00	0.00	2820	3900	7829	79115.00
	2005-2004	7420.00	17245.00	12704.00	9551.00	1189.00	18860.00	1844.00	0.00	10036	0.00	0.00	3124	3458	7979	96150.00
	2006-2005	7981.80	23054.90	16403.80	8260.30	4110.30	22756.60	1900.60	0.00	10559.5	0.00	0.00	2415.1	2954.2	11603.2	115415.70
	2007-2006	8997.00	13880.20	33200.00	10761.30	2483.10	23329.00	5853.40	0.00	12582	0.00	0.00	2815.7	4738.9	11401.4	134564.30

جدول رقم (١٠) الاستثمار القومي الاجمالي في الغنرة من ٨٢-٨٣ حتى ٢٠٠٦-٢٠٠٧ موزعا علي القطاعات الاقتصادية

المصدر ( وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية ( www. Mop. gov. eg./gdp

الخط الخمسية	القطاع	الزراعة	الصناعة والتعدين	البتروك	الكهرباء	التشييد	النقل والمواصلات وقناة السويس	التجارة والمال والتأمين	السباحة	الاسكان	المرافق	التأمينات	الخدمات الصحية	الخدمات التعليمية	الخدمات الاخرى	الاجمالي
1	60-59	25.5	43.90	3.40	6.20	0.00	27.10	0.20	0.10	18.60	7.50	0.50	0.30	5.90	1.40	140.6
2	61-60	35.90	53.20	11.60	5.60	0.00	51.40	0.20	0.10	10.50	7.70	0.60	0.40	6.00	1.00	184.20
3	62-61	48.20	31.90	16.40	6.30	0.00	58.20	2.30	0.30	23.40	10.70	0.60	2.30	5.70	5.60	211.90
4	63-62	69.10	55.80	21.70	11.90	2.50	42.10	2.20	0.40	22.50	13.50	0.70	2.30	8.60	5.50	258.80
5	64-63	100.40	79.30	23.00	35.60	2.90	36.20	3.50	0.40	20.50	8.20	0.70	3.00	9.30	9.70	332.70
6	65-64	84.40	77.90	18.50	53.20	5.20	44.20	3.70	0.50	19.70	11.20	0.80	3.00	8.70	5.90	336.90
7	66-65	80.50	84.00	13.10	61.10	6.80	39.60	2.30	1.40	26.00	12.40	0.80	2.20	6.30	3.40	339.90
8	67-66	79.20	77.00	18.10	69.30	3.90	42.20	2.40	1.50	17.50	8.60	0.90	0.60	5.10	2.40	328.70
9	68-67	60.90	67.00	15.80	52.90	1.00	26.20	0.50	1.60	27.90	4.00	0.90	0.90	3.80	2.60	266.00
10	69-68	65.60	74.20	23.90	31.60	1.60	47.20	2.20	1.80	13.10	5.80	1.10	2.10	5.20	3.80	279.20
11	70-69	58.60	89.10	30.80	27.30	2.40	67.10	2.80	3.40	11.50	10.90	1.20	2.50	6.10	3.30	317.00
12	71-70	50.40	89.70	33.00	23.10	8.90	72.70	9.00	5.60	5.90	16.80	1.30	2.00	4.90	1.00	324.30
13	72-71	42.00	116.10	23.30	21.30	5.50	75.50	4.10	9.50	8.30	16.90	1.40	2.50	5.20	1.80	333.40
14	73	55.50	120.00	28.30	30.30	5.00	116.20	1.70	10.10	19.60	22.80	1.50	5.80	8.50	1.80	427.10
15	74	51.70	186.40	41.10	30.00	10.30	186.00	4.70	10.70	35.90	28.70	1.70	8.80	17.50	3.70	617.20
16	75	88.60	249.70	39.90	53.30	29.70	377.80	14.70	14.20	128.70	46.10	2.00	13.20	28.80	11.00	1097.70
17	76	92.40	326.30	28.60	59.40	72.80	366.20	23.90	9.30	88.90	45.00	2.50	14.00	28.00	11.00	1168.30
18	77	129.00	468.60	48.70	109.00	38.50	435.10	27.80	17.60	80.50	66.20	3.00	30.50	20.00	27.90	1502.40
19	78	159.40	641.50	62.00	202.70	110.00	672.50	34.80	21.50	86.40	95.60	3.90	45.60	37.00	39.40	2212.30
20	79	218.00	822.00	77.00	234.00	103.00	863.50	65.00	29.00	101.00	165.00	4.20	65.00	70.00	44.80	2861.50
21	81-80	266.70	848.10	151.40	461.50	164.00	935.30	113.70	58.30	124.80	300.50	5.00	51.70	95.80	102.50	3679.30
22	82-81	301.40	977.10	271.80	365.00	204.80	1140.70	165.30	59.10	90.00	388.00	5.60	98.40	155.40	171.30	4393.90

جدول رقم (١١) الاستثمار القومي (قطاع عام) في الغنرة من ٥٩-٦٠ حتى ٨١-٨٢ موزعا علي القطاعات الاقتصادية

المصدر وثيقة مرجعية عن اهم متغيرات الاقتصاد القومي عن الفترة من عام ٥٩/٦٠- الي عام ٩٩/٢٠٠٠-وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية-ص١٨٩-٢٠٦

بالمليون جنية

الخط الخمسية	القطاع	الزراعة	الصناعة والتعدين	البتترول	الكهرباء	التشييد	النقل والمواصلات وقناة السويس	التجارة والمال والتأمين	السياحة	الاسكان	المرافق	التأمينات	الخدمات الصحية	الخدمات التعليمية	الخدمات الاخرى	الاجمالي
الخط الخمسية الاولى	23	83-82	265.80	1176.30	263.90	539.00	151.40	120.30	56.00	67.30	388.60	5.20	94.20	162.20	158.70	5025.10
	24	84-83	406.40	1302.60	291.30	567.00	179.70	116.70	60.20	63.80	536.20	0.90	100.60	183.60	178.90	5519.10
	25	85-84	378.70	1437.10	374.30	1022.60	114.10	122.50	28.80	173.80	662.20	7.40	96.40	147.90	272.90	6551.50
	26	86-85	610.20	2046.70	331.80	1147.10	157.60	2045.30	104.30	220.30	833.30	5.70	162.00	224.30	334.00	8266.40
1982/1983-1986/1987	27	87-86	504.60	2312.40	254.10	689.80	130.70	106.10	66.30	218.40	1069.00	5.50	264.10	305.90	352.00	9022.90
	28	88-87	701.80	3154.00	621.60	3274.10	166.30	121.40	67.20	156.90	1019.10	14.60	209.40	332.90	313.20	13536.90
الخط الخمسية الثانية	29	89-88	728.70	2515.80	436.10	1958.90	187.00	147.20	89.70	91.90	1232.90	9.50	302.00	501.10	371.90	11496.30
	30	90-89	854.40	3127.70	592.00	2380.80	227.10	244.80	114.30	196.30	1665.20	7.50	329.60	575.10	597.20	14258.70
	31	91-90	1084.80	3873.20	868.20	3751.80	253.80	294.60	64.50	165.00	2346.00	4.90	488.50	822.40	1814.20	20058.20
	32	92-91	1223.30	4670.00	743.80	3538.40	177.50	257.00	114.30	149.90	2774.00	7.40	477.20	846.00	1380.10	20708.70
الخط الخمسية الثالثة	33	93-92	1573.40	2496.00	2045.30	3953.70	296.00	329.10	152.40	303.70	2918.20	32.30	644.80	1209.90	1293.50	22230.10
	34	94-93	2325.10	2735.40	1489.30	5466.30	420.00	368.70	331.00	202.50	3517.80	31.20	782.60	2025.30	2087.80	28829.00
	35	95-94	1863.40	3039.20	1688.80	4199.20	358.00	467.60	188.00	708.50	4391.90	21.70	821.30	2413.10	2123.40	29898.90
	36	96-95	2072.40	2990.00	2783.80	3531.20	246.00	782.40	217.10	520.50	5494.50	22.50	1119.40	2992.90	2454.10	34210.40
1992/1993-1996/1997	37	97-96	2469.20	1862.90	5296.30	3779.50	291.00	469.30	106.30	303.80	5082.60	17.90	1553.00	3066.10	2892.10	40281.70
	38	98-97	4351.30	2333.30	4082.20	4908.10	202.60	258.10	380.60	272.70	5018.20	0.00	1962.20	2850.60	2952.50	40358.70
الخط الخمسية الرابعة	39	99-98	3895.10	2553.00	1351.20	2553.00	506.40	597.60	1153.10	127.50	5497.80	0.00	2058.00	2697.30	2858.10	33593.90
	40	00-99	3212.50	2209.10	2544.40	2406.80	681.40	291.60	204.80	134.40	5591.20	0.00	2171.20	2767.20	2772.80	33539.80
	41	2001-2000	2888.3	1836.2	3320	2763.8	488.2	600.4	282.2	88.9	5927.7	0.00	1616.3	2804	2255.9	31370.1
	42	2002-2001	3695.5	3460.8	4020.3	2844.7	374.7	738.1	226.1	161.6	6449	0.00	1625.1	3543.3	3080	35665.1
الخط الخمسية الخامسة	43	2003-2002	3220.00	895.00	2484.00	4350.00	487.00	359.00	295.00	114.00	0.00	0.00	1540.00	3684.00	7037.00	34073
	44	2004-2003	3559.00	1718.00	1744.00	8489.00	289.00	499.00	502.00	138.00	0.00	0.00	2020.00	3400.00	7349.00	42015
	45	2005-2004	3170.00	2179.00	4504.00	9551.00	354.00	944.00	540.00	136.00	0.00	0.00	2424.00	2978.00	7913.00	47050
	46	2006-2005	2737.70	3154.90	4928.80	8260.30	395.30	634.60	415.40	105.50	0.00	0.00	1620.10	1954.20	10813.20	44762.1
	47	2007-2006	1747.00	1234.20	5710.00	10761.30	483.10	1853.40	522.30	82.00	0.00	0.00	1415.70	2738.90	9201.40	44613.3

جدول رقم (١٢) الاستثمار القومي (قطاع عام) في الغنرة من ٨٢-٨٣ حتى ٢٠٠٦-٢٠٠٧ موزعاً على القطاعات الاقتصادية

المصدر ( وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية ( www. Mop. gov. eg./gdp

بالمليون جنية

الاجمالي	الخدمات الاخرى	الخدمات التعليمية	الخدمات الصحية	التأمينات	المرافق	الاسكان	السياحة	التجارة والمال والتامين	النقل والمواصلات وقناة السويس	التشييد	الكهرباء	البتروك	الصناعة والتعدين	الزراعة	القطاع السنوات	الخطط الخمسية
30.40	0.80	0.00	0.10	0.00	0.00	12.60	0.70	1.50	8.70	0.00	0.00	0.00	2.00	4.00	60-59	1
41.40	0.70	0.50	0.10	0.00	0.00	8.60	1.00	1.80	23.40	0.00	0.00	0.00	3.00	2.30	61-60	2
39.70	2.40	0.30	0.30	0.00	0.00	14.40	0.90	2.70	13.00	0.00	0.00	0	2.00	3.70	62-61	3
40.80	2.00	0.50	0.40	0.00	0.00	15.10	0.90	1.50	11.70	1.00	0.00	0	3.00	4.70	63-62	4
39.80	2.10	0.90	0.50	0.00	0.00	16.90	1.00	3.00	8.90	1.60	0.00	0	3.20	1.70	64-63	5
27.80	0.40	0.80	0.70	0.00	0.00	10.80	0.90	1.00	5.10	0.00	0.00	0	3.50	4.60	65-64	6
43.90	0.20	0.60	0.50	0.00	0.00	21.50	1.90	0.40	13.50	0.00	0.00	0	3.50	1.80	66-65	7
37.10	0.10	0.40	0.40	0.00	0.00	24.80	1.00	0.20	3.90	0.00	0.00	0	3.30	3.00	67-66	8
41.40	0.70	0.50	0.10	0.00	0.00	8.60	1.00	1.80	23.40	0.00	0.00	0	3.00	2.30	68-67	9
64.00	0.30	0.40	0.30	0.00	0.00	33.80	0.40	0.50	22.30	1.00	0.00	0	3.00	2.00	69-68	10
38.50	0.10	0.50	0.20	0.00	0.00	25.00	0.70	0.80	4.30	1.00	0.00	0	3.20	2.70	70-69	11
37.20	0.10	0.50	0.20	0.00	0.00	20.60	0.40	1.00	8.50	0.00	0.00	0	3.00	2.90	71-70	12
27.80	0.40	0.80	0.70	0.00	0.00	10.80	0.90	1.00	5.10	0.00	0.00	0	3.50	4.60	72-71	13
39.60	0.10	0.40	0.30	0.00	0.00	21.70	0.70	1.50	6.80	0.00	0.00	0	6.00	2.10	73	14
67.90	0.20	0.50	0.30	0.00	0.00	17.00	0.80	3.00	4.00	0.30	0.00	32.50	6.80	2.50	74	15
184.60	0.50	1.20	0.60	0.00	0.00	48.10	1.50	1.00	5.70	0.90	0.00	82.00	37.10	6.00	75	16
302.80	7.70	10.00	8.00	0.00	0.00	38.90	6.20	2.00	6.70	7.50	0.00	157.30	52.40	6.10	76	17
370.90	9.70	14.00	3.50	0.00	0.00	45.00	11.80	2.00	8.20	9.90	0.00	157.00	92.40	17.40	77	18
472.50	22.10	13.00	15.00	0.00	0.00	70.00	14.40	2.00	19.30	22.30	0.00	139.00	123.50	31.90	78	19
1192.80	22.00	3.00	0.70	0.00	0.00	500.00	20.00	2.00	40.00	20.00	0.00	200.00	300.50	84.60	79	20
1655.20	0.90	2.00	0.80	0.00	0.00	535.00	23.20	4.00	50.80	20.00	20.00	455.00	440.00	103.50	81-80	21
1892.50	1.10	2.50	0.50	0.00	0.00	578.00	28.60	5.40	50.00	35.00	7.00	735.40	300.00	149.00	82-81	22

جدول رقم (١٣) الاستثمار القومي (قطاع خاص) في الغنرة من ٥٩-٦٠ حتى ٨١-٨٢ موزعا علي القطاعات الاقتصادية

المصدر وثيقة مرجعية عن اهم متغيرات الاقتصاد القومي عن الفترة من عام ٥٩/٦٠- الي عام ٩٩/٢٠٠٠-وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية-ص١٨٩-٢٠٦

بالمليون جنية

الخطط الخمسية	القطاع	الزراعة	الصناعة والتعدين	البتروك	الكهرباء	التشييد	النقل والمواصلات وقناة السويس	التجارة والمال والتأمين	السياحة	الاسكان	المرافق	التأمينات	الصحة	التعليمية	الخدمات الاخرى	الاجمالي
الخطة الخمسية الاولى 1982/1983-1986/1987	83-82	127.00	550.00	1127.00	9.00	75.00	321.00	214.00	171.00	732.00	0.00	0.00	10.00	12.00	8.00	3356.00
	84-83	119.00	700.00	1138.00	5.00	84.00	309.00	143.00	314.00	861.00	0.00	0.00	21.00	26.00	17.00	3737.00
	85-84	227.00	950.00	1105.00	7.00	52.00	337.00	130.00	280.00	1015.00	0.00	0.00	36.00	30.00	25.00	4194.00
	86-85	250.00	1250.00	1128.00	9.00	60.00	414.00	121.00	330.00	1218.00	0.00	0.00	32.00	26.00	22.00	4860.00
	87-86	237.00	1650.00	1139.00	11.00	97.00	356.00	156.00	524.00	1440.00	0.00	0.00	43.00	22.00	24.00	5699.00
الخطة الخمسية الثانية 1987/1988-1991/1992	88-87	780.00	2191.00	1360.00	0.00	117.00	610.00	210.00	558.00	1551.00	0.00	0.00	45.00	20.00	58.00	7500.00
	89-88	1360.00	2810.00	2792.00	0.00	311.00	605.00	440.00	786.00	3195.00	0.00	0.00	77.00	51.00	84.00	12511.00
	90-89	864.00	2681.00	2955.00	0.00	236.00	1019.00	521.00	847.00	2572.00	0.00	0.00	71.00	53.00	82.00	11901.00
	91-90	959.00	2701.00	2032.00	0.00	206.00	960.00	285.01	729.00	2363.00	0.00	0.00	49.00	33.00	79.00	10396.01
	92-91	1399.00	2807.00	1828.00	0.00	194.00	1490.00	292.00	680.00	2844.00	0.00	0.00	45.00	25.00	98.00	11702.00
الخطة الخمسية الثالثة 1992/1993-1996/1997	93-92	725.00	2728.00	1996.00	0.00	104.00	332.00	485.00	865.00	2983.00	0.00	0.00	144.00	147.00	32.00	10541.00
	94-93	853.00	2159.00	2225.00	0.00	230.00	680.00	468.00	905.00	3473.00	0.00	0.00	85.00	82.00	57.00	11217.00
	95-94	1518.00	4609.00	2517.00	0.00	292.00	1455.00	611.00	1154.00	3525.00	0.00	0.00	140.00	156.00	158.00	16135.00
	96-95	2412.00	5853.00	3483.00	120.00	521.00	2751.00	630.00	1269.00	3800.00	0.00	0.00	119.00	155.00	187.00	21300.00
	97-96	2723.00	7601.00	4410.00	155.00	934.00	1900.00	1200.00	3200.00	5560.00	0.00	0.00	184.00	250.00	100.00	28217.00
الخطة الخمسية الرابعة 1997-1998 2001-2002	98-97	3806.00	3471.00	4998.00	0.00	850.00	1195.00	510.00	500.00	5200.00	0.00	0.00	50.00	100.00	10.00	20690.00
	99-98	4524.00	7239.00	5311.00	585.00	935.00	2100.00	730.00	1250.00	7027.00	0.00	0.00	250.00	450.00	29.00	30430.00
	00-99	4921.00	3991.00	5800.00	1079.00	1010.00	2700.00	553.00	1598.00	8297.00	0.00	0.00	300.00	550.00	100.00	30899.00
	2001-2000	5309	3961.6	4303.2	1306.6	1250	3400	792	2093	8438	0.00	0.00	530	700	128	32211.40
	2002-2001	5898.5	3190.5	3408.4	2002	1535	3525	750	2500	7760	0.00	0.00	470.3	700	107.2	31846.90
الخطة الخمسية الخامسة 2002-2003 2006-2007	2003-2002	3183.00	7776.00	4835.00	665.00	1420.00	3371.00	701.00	1858.00	7107.00	0.00	0.00	707.00	735.00	1288.00	33646.00
	2004-2003	4000.00	11300.00	4000.00	200.00	800.00	5200.00	600.00	2000.00	7220.00	0.00	0.00	800.00	500.00	480.00	37100.00
	2005-2004	4250.00	15066.00	8200.00	0.00	835.00	6503.00	900.00	2200.00	9900.00	0.00	0.00	700.00	480.00	66.00	49100.00
	2006-2005	5244.10	19900.00	11475.00	0.00	3715.00	13014.50	1266.00	3000.00	10454.00	0.00	0.00	795.00	1000.00	790.00	70653.60
	2007-2006	7250.00	12646.00	27490.00	0.00	2000.00	14465.00	4000.00	4000.00	12500.00	0.00	0.00	1400.00	2000.00	2200.00	89951.00

جدول رقم (١٤) الاستثمار القومي (قطاع خاص) في الفترة من ٨٢-٨٣ حتى ٢٠٠٦-٢٠٠٧ موزعا علي القطاعات الاقتصادية

المصدر: ( وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية ( www. Mop. gov. eg/ gdp



الخدمات الاخرى		خدمات التعليم		خدمات الصحي		التأمينات		المرافق		الاسكان		السياحة		التجارة والمال		نقل والمواصلات		التشييد		الكهرباء		البتترول		صناعة والتعدي		الزراعة		القطاع			
خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	السنوات والبيان					
0.03	0.01	0.00	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	0.41	0.13	0.02	0.00	0.05	0.00	0.29	0.19	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00	0.02	0.07	0.31	0.13	0.18	60-59	1		
0.02	0.01	0.01	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	0.21	0.06	0.02	0.00	0.04	0.00	0.57	0.28	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.06	0.07	0.29	0.06	0.19	61-60	2		
0.06	0.03	0.01	0.03	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.05	0.36	0.11	0.02	0.00	0.07	0.01	0.33	0.27	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.08	0.05	0.15	0.09	0.23	62-61	3		
0.05	0.02	0.01	0.03	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.05	0.37	0.09	0.02	0.00	0.04	0.01	0.29	0.16	0.02	0.01	0.00	0.05	0.00	0.08	0.07	0.22	0.12	0.27	63-62	4		
0.05	0.03	0.02	0.03	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.02	0.42	0.06	0.03	0.00	0.08	0.01	0.22	0.11	0.04	0.01	0.00	0.11	0.00	0.07	0.08	0.24	0.04	0.30	64-63	5		
0.01	0.02	0.03	0.03	0.03	0.01	0.00	0.00	0.00	0.03	0.39	0.06	0.03	0.00	0.04	0.01	0.18	0.13	0.00	0.02	0.00	0.16	0.00	0.05	0.13	0.23	0.17	0.25	65-64	6		
0.00	0.01	0.01	0.02	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.04	0.49	0.08	0.04	0.00	0.01	0.01	0.31	0.12	0.00	0.02	0.00	0.18	0.00	0.04	0.08	0.25	0.04	0.24	66-65	7		
0.00	0.01	0.01	0.02	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	0.67	0.05	0.03	0.00	0.01	0.01	0.11	0.13	0.00	0.01	0.00	0.21	0.00	0.06	0.09	0.23	0.08	0.24	67-66	8		
0.02	0.01	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02	0.21	0.10	0.02	0.01	0.04	0.00	0.57	0.10	0.00	0.00	0.00	0.20	0.00	0.06	0.07	0.25	0.06	0.23	68-67	9		
0.00	0.01	0.01	0.02	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.02	0.53	0.05	0.01	0.01	0.01	0.01	0.35	0.17	0.02	0.01	0.00	0.11	0.00	0.09	0.05	0.27	0.03	0.23	69-68	10		
0.00	0.01	0.01	0.02	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.03	0.65	0.04	0.02	0.01	0.02	0.01	0.11	0.21	0.03	0.01	0.00	0.09	0.00	0.10	0.08	0.28	0.07	0.18	70-69	11		
0.00	0.00	0.01	0.02	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.05	0.55	0.02	0.01	0.02	0.03	0.03	0.23	0.22	0.00	0.03	0.00	0.07	0.00	0.10	0.08	0.28	0.08	0.16	71-70	12		
0.01	0.01	0.03	0.02	0.03	0.01	0.00	0.00	0.00	0.05	0.39	0.02	0.03	0.03	0.04	0.01	0.18	0.23	0.00	0.02	0.00	0.06	0.00	0.07	0.13	0.35	0.17	0.13	72-71	13		
0.00	0.00	0.01	0.02	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.05	0.55	0.05	0.02	0.02	0.04	0.00	0.17	0.27	0.00	0.01	0.00	0.07	0.00	0.07	0.15	0.28	0.05	0.13	73.00	14		
0.00	0.01	0.01	0.03	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.05	0.25	0.06	0.01	0.02	0.04	0.01	0.06	0.30	0.00	0.02	0.00	0.05	0.48	0.07	0.10	0.30	0.04	0.08	74.00	15		
0.00	0.01	0.01	0.03	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.04	0.26	0.12	0.01	0.01	0.01	0.01	0.03	0.34	0.00	0.03	0.00	0.05	0.44	0.04	0.20	0.23	0.03	0.08	75.00	16		
0.03	0.01	0.03	0.02	0.03	0.01	0.00	0.00	0.00	0.04	0.13	0.08	0.02	0.01	0.01	0.02	0.02	0.31	0.02	0.06	0.00	0.05	0.52	0.02	0.17	0.28	0.02	0.08	76.00	17		
0.03	0.02	0.04	0.01	0.01	0.02	0.00	0.00	0.00	0.04	0.12	0.05	0.03	0.01	0.01	0.02	0.02	0.29	0.03	0.03	0.00	0.07	0.42	0.03	0.25	0.31	0.05	0.09	77.00	18		
0.05	0.02	0.03	0.02	0.03	0.02	0.00	0.00	0.00	0.04	0.15	0.04	0.03	0.01	0.00	0.02	0.04	0.30	0.05	0.05	0.00	0.09	0.29	0.03	0.26	0.29	0.07	0.07	78.00	19		
0.02	0.02	0.00	0.02	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.06	0.42	0.04	0.02	0.01	0.00	0.02	0.03	0.30	0.02	0.04	0.00	0.08	0.17	0.03	0.25	0.29	0.07	0.08	79.00	20		
0.00	0.03	0.00	0.03	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.08	0.32	0.03	0.01	0.02	0.00	0.03	0.03	0.25	0.01	0.04	0.01	0.13	0.27	0.04	0.27	0.23	0.06	0.07	81-80	21		
0.00	0.04	0.00	0.04	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.09	0.31	0.02	0.02	0.01	0.00	0.04	0.03	0.26	0.02	0.05	0.00	0.08	0.39	0.06	0.16	0.22	0.08	0.07	82-81	22		

جدول رقم (١٥) الوزن النسبي للاستثمار بكل من القطاع العام والقطاع الخاص - كل علي حدا- بالنسبة لاجمالي الاستثمار القومي في الغترة من ٥٩-٦٠ حتي ٨١-٨٢ موزعا علي القطاعات الاقتصادية

الخدمات الاخرى	خدمات التطعيم		لخدمات الصحي		التأمينات		المرافق		الاسكان		السياحة		التجارة والمال		نقل والمواصلات		التشييد		الكهرباء		البتترول		صناعة والتعديب		الزراعة		القطاع			
	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	السنوات والبيان			
0.00	0.03	0.00	0.03	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.08	0.22	0.01	0.05	0.01	0.06	0.02	0.10	0.31	0.02	0.03	0.00	0.11	0.34	0.05	0.16	0.23	0.04	0.05	83-82	23	الخطة الخمسية
0.00	0.03	0.01	0.03	0.01	0.02	0.00	0.00	0.00	0.10	0.23	0.01	0.08	0.01	0.04	0.02	0.08	0.28	0.02	0.03	0.00	0.10	0.30	0.05	0.19	0.24	0.03	0.07	84-83	24	الاولى
0.01	0.04	0.01	0.02	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.10	0.24	0.03	0.07	0.00	0.03	0.02	0.08	0.26	0.01	0.02	0.00	0.16	0.26	0.06	0.23	0.22	0.05	0.06	85-84	25	
0.00	0.04	0.01	0.03	0.01	0.02	0.00	0.00	0.00	0.10	0.25	0.03	0.07	0.01	0.02	0.01	0.09	0.25	0.01	0.02	0.00	0.14	0.23	0.04	0.26	0.25	0.05	0.07	86-85	26	1982/1983-
0.00	0.04	0.00	0.03	0.01	0.03	0.00	0.00	0.00	0.12	0.25	0.02	0.09	0.01	0.03	0.01	0.06	0.30	0.02	0.01	0.00	0.08	0.20	0.03	0.29	0.26	0.04	0.06	87-86	27	1986/1987
0.01	0.02	0.00	0.02	0.01	0.02	0.00	0.00	0.00	0.08	0.21	0.01	0.07	0.00	0.03	0.01	0.08	0.25	0.02	0.01	0.00	0.24	0.18	0.05	0.29	0.23	0.10	0.05	88-87	28	الخطة الخمسية
0.01	0.03	0.00	0.04	0.01	0.03	0.00	0.00	0.00	0.11	0.26	0.01	0.06	0.01	0.04	0.01	0.05	0.25	0.02	0.02	0.00	0.17	0.22	0.04	0.22	0.22	0.11	0.06	89-88	29	الثانية
0.01	0.04	0.00	0.04	0.01	0.02	0.00	0.00	0.00	0.12	0.22	0.01	0.07	0.01	0.04	0.02	0.09	0.23	0.02	0.02	0.00	0.17	0.25	0.04	0.23	0.22	0.07	0.06	90-89	30	
0.01	0.09	0.00	0.04	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.12	0.23	0.01	0.07	0.00	0.03	0.01	0.09	0.21	0.02	0.01	0.00	0.19	0.20	0.04	0.26	0.19	0.09	0.05	91-90	31	1987/1988-
0.01	0.07	0.00	0.04	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.13	0.24	0.01	0.06	0.01	0.02	0.01	0.13	0.27	0.02	0.01	0.00	0.17	0.16	0.04	0.24	0.17	0.12	0.06	92-91	32	1991/1992
0.00	0.06	0.01	0.05	0.01	0.03	0.00	0.00	0.00	0.13	0.28	0.01	0.08	0.01	0.05	0.01	0.03	0.22	0.01	0.01	0.00	0.18	0.19	0.09	0.26	0.11	0.07	0.07	93-92	33	الخطة الخمسية
0.01	0.07	0.01	0.07	0.01	0.03	0.00	0.00	0.00	0.12	0.31	0.01	0.08	0.01	0.04	0.01	0.06	0.24	0.02	0.01	0.00	0.19	0.20	0.05	0.19	0.09	0.08	0.08	94-93	34	الثالثة
0.01	0.07	0.01	0.08	0.01	0.03	0.00	0.00	0.00	0.15	0.22	0.02	0.07	0.01	0.04	0.02	0.09	0.25	0.02	0.01	0.00	0.14	0.16	0.06	0.29	0.10	0.09	0.06	95-94	35	
0.01	0.07	0.01	0.09	0.01	0.03	0.00	0.00	0.00	0.16	0.18	0.02	0.06	0.01	0.03	0.02	0.13	0.26	0.02	0.01	0.01	0.10	0.16	0.08	0.27	0.09	0.11	0.06	96-95	36	1992/1993-
0.00	0.07	0.01	0.08	0.01	0.04	0.00	0.00	0.00	0.13	0.20	0.01	0.11	0.00	0.04	0.01	0.07	0.33	0.03	0.01	0.01	0.09	0.16	0.13	0.27	0.05	0.10	0.06	97-96	37	1996/1997
0.00	0.07	0.00	0.07	0.00	0.05	0.00	0.00	0.00	0.12	0.25	0.01	0.02	0.01	0.02	0.01	0.06	0.27	0.04	0.01	0.00	0.12	0.24	0.10	0.17	0.06	0.18	0.11	98-97	38	الخطة الخمسية
0.00	0.09	0.01	0.08	0.01	0.06	0.00	0.00	0.00	0.16	0.23	0.00	0.04	0.03	0.02	0.02	0.07	0.23	0.03	0.02	0.02	0.08	0.17	0.04	0.24	0.08	0.15	0.12	99-98	39	الرابعة
0.00	0.08	0.02	0.08	0.01	0.06	0.00	0.00	0.00	0.17	0.27	0.00	0.05	0.01	0.02	0.01	0.09	0.25	0.03	0.02	0.03	0.07	0.19	0.08	0.13	0.07	0.16	0.10	00-99	40	
0.00	0.07	0.02	0.09	0.02	0.05	0.00	0.00	0.00	0.19	0.26	0.00	0.06	0.01	0.02	0.02	0.11	0.21	0.04	0.02	0.04	0.09	0.13	0.11	0.12	0.06	0.16	0.09	2001-2000	41	1997-1998
0.00	0.09	0.02	0.10	0.01	0.05	0.00	0.00	0.00	0.18	0.24	0.00	0.08	0.01	0.02	0.02	0.11	0.15	0.05	0.01	0.06	0.08	0.11	0.11	0.10	0.10	0.19	0.10	2002-2001	42	2001-2002
0.04	0.21	0.02	0.11	0.02	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.00	0.06	0.01	0.02	0.01	0.10	0.28	0.04	0.01	0.02	0.13	0.14	0.07	0.23	0.03	0.09	0.09	2003-2002	43	الخطة الخمسية
0.01	0.17	0.01	0.08	0.02	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	0.00	0.05	0.01	0.02	0.01	0.14	0.29	0.02	0.01	0.01	0.20	0.11	0.04	0.30	0.04	0.11	0.08	2004-2003	44	الخامسة
0.00	0.17	0.01	0.06	0.01	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.20	0.00	0.04	0.01	0.02	0.02	0.13	0.26	0.02	0.01	0.00	0.20	0.17	0.10	0.31	0.05	0.09	0.07	2005-2004	45	
0.01	0.24	0.01	0.04	0.01	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.15	0.00	0.04	0.01	0.02	0.01	0.18	0.22	0.05	0.01	0.00	0.18	0.16	0.11	0.28	0.07	0.07	0.06	2006-2005	46	2002-2003
0.02	0.21	0.02	0.06	0.02	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	0.00	0.04	0.01	0.04	0.04	0.16	0.20	0.02	0.01	0.00	0.24	0.31	0.13	0.14	0.03	0.08	0.04	2007-2006	47	2006-2007

جدول رقم (١٦) الوزن النسبي للاستثمار بكل من القطاع العام والقطاع الخاص - كل علي حدا- بالنسبة لاجمالي الاستثمار القومي في الغترة من ٨٢-٨٣ حتي ٢٠٠٦-٢٠٠٧ موزعا علي القطاعات الاقتصادية

الخدمات الاخرى	الخدمات التعليمية		الخدمات الصحية		التامينات		المرافق		الاسكان		السياحة		التجارة والمال		النقل والمواصلات		التشييد		الكهرباء		البتروك		الصناعة والتعدين		الزراعة		القطاع		المسنوات والبيان
	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	
0.01	1.75	0.03	#DIV/0!	0.00	3.00	0.00	0.00	0.04	#DIV/0!	0.18	1.48	0.00	0.14	0.01	3.11	0.21	3.11	0.00	#DIV/0!	0.04	#DIV/0!	0.02	#DIV/0!	0.27	21.95	0.17	6.38	60-59	1
0.01	1.43	0.03	12.00	0.00	4.00	0.00	0.00	0.03	#DIV/0!	0.08	1.22	0.00	0.10	0.01	2.20	0.33	2.20	0.00	#DIV/0!	0.02	#DIV/0!	0.05	#DIV/0!	0.25	17.73	0.17	15.61	61-60	2
0.03	2.33	0.02	19.00	0.01	7.67	0.00	0.00	0.04	#DIV/0!	0.15	1.63	0.00	0.33	0.02	4.48	0.28	4.48	0.00	#DIV/0!	0.03	#DIV/0!	0.07	#DIV/0!	0.13	15.95	0.21	13.03	62-61	3
0.03	2.75	0.03	17.20	0.01	5.75	0.00	0.00	0.05	#DIV/0!	0.13	1.49	0.00	0.44	0.01	3.60	0.18	3.60	0.01	2.50	0.04	#DIV/0!	0.07	#DIV/0!	0.20	18.60	0.25	14.70	63-62	4
0.03	4.62	0.03	10.33	0.01	6.00	0.00	0.00	0.02	#DIV/0!	0.10	1.21	0.00	0.40	0.02	4.07	0.12	4.07	0.01	1.81	0.10	#DIV/0!	0.06	#DIV/0!	0.22	24.78	0.27	59.06	64-63	5
0.02	14.75	0.03	10.88	0.01	4.29	0.00	0.00	0.03	#DIV/0!	0.08	1.82	0.00	0.56	0.01	8.67	0.14	8.67	0.01	#DIV/0!	0.15	#DIV/0!	0.05	#DIV/0!	0.22	22.26	0.24	18.35	65-64	6
0.01	17.00	0.02	10.50	0.01	4.40	0.00	0.00	0.03	#DIV/0!	0.12	1.21	0.01	0.74	0.01	2.93	0.14	2.93	0.02	#DIV/0!	0.16	#DIV/0!	0.03	#DIV/0!	0.23	24.00	0.21	44.72	66-65	7
0.01	24.00	0.02	12.75	0.00	1.50	0.00	0.00	0.02	#DIV/0!	0.12	0.71	0.01	1.50	0.01	10.82	0.13	10.82	0.01	#DIV/0!	0.19	#DIV/0!	0.05	#DIV/0!	0.22	23.33	0.22	26.40	67-66	8
0.01	3.71	0.01	7.60	0.00	9.00	0.00	0.00	0.01	#DIV/0!	0.12	3.24	0.01	1.60	0.01	1.12	0.16	1.12	0.00	#DIV/0!	0.17	#DIV/0!	0.05	#DIV/0!	0.23	22.33	0.21	26.48	68-67	9
0.01	12.67	0.02	13.00	0.01	7.00	0.00	0.00	0.02	#DIV/0!	0.14	0.39	0.01	4.50	0.01	2.12	0.20	2.12	0.01	1.60	0.09	#DIV/0!	0.07	#DIV/0!	0.22	24.73	0.20	32.80	69-68	10
0.01	33.00	0.02	12.20	0.01	12.50	0.00	0.00	0.03	#DIV/0!	0.10	0.46	0.01	4.86	0.01	15.60	0.20	15.60	0.01	2.40	0.08	#DIV/0!	0.09	#DIV/0!	0.26	27.84	0.17	21.70	70-69	11
0.00	10.00	0.01	9.80	0.01	10.00	0.00	0.00	0.05	#DIV/0!	0.07	0.29	0.02	14.00	0.03	8.55	0.22	8.55	0.02	#DIV/0!	0.06	#DIV/0!	0.09	#DIV/0!	0.26	29.90	0.15	17.38	71-70	12
0.01	4.50	0.02	6.50	0.01	3.57	0.00	0.00	0.05	#DIV/0!	0.05	0.77	0.03	10.56	0.01	14.80	0.22	14.80	0.02	#DIV/0!	0.06	#DIV/0!	0.06	#DIV/0!	0.33	33.17	0.13	9.13	72-71	13
0.00	18.00	0.02	21.25	0.01	19.33	0.00	0.00	0.05	#DIV/0!	0.09	0.90	0.02	14.43	0.01	17.09	0.26	17.09	0.01	#DIV/0!	0.06	#DIV/0!	0.06	#DIV/0!	0.27	20.00	0.12	26.43	73-00	14
0.01	18.50	0.03	35.00	0.01	29.33	0.00	0.00	0.04	#DIV/0!	0.08	2.11	0.02	13.38	0.01	46.50	0.28	46.50	0.02	34.33	0.04	#DIV/0!	0.11	1.26	0.28	27.41	0.08	20.68	74-00	15
0.01	22.00	0.02	24.00	0.01	22.00	0.00	0.00	0.04	#DIV/0!	0.14	2.68	0.01	9.47	0.01	66.28	0.30	66.28	0.02	33.00	0.04	#DIV/0!	0.10	0.49	0.22	6.73	0.07	14.77	75-00	16
0.01	1.43	0.03	2.80	0.01	1.75	0.00	0.00	0.03	#DIV/0!	0.09	2.29	0.01	1.50	0.02	54.66	0.25	54.66	0.05	9.71	0.04	#DIV/0!	0.13	0.18	0.26	6.23	0.07	15.15	76-00	17
0.02	2.88	0.02	1.43	0.02	8.71	0.00	0.00	0.04	#DIV/0!	0.07	1.79	0.02	1.49	0.02	53.06	0.24	53.06	0.03	3.89	0.06	#DIV/0!	0.11	0.31	0.30	5.07	0.08	7.41	77-00	18
0.02	1.78	0.02	2.85	0.02	3.04	0.00	0.00	0.04	#DIV/0!	0.06	1.23	0.01	1.49	0.01	34.84	0.26	34.84	0.05	4.93	0.08	#DIV/0!	0.07	0.45	0.28	5.19	0.07	5.00	78-00	19
0.02	2.04	0.02	23.33	0.02	92.86	0.00	0.00	0.04	#DIV/0!	0.15	0.20	0.01	1.45	0.02	21.59	0.22	21.59	0.03	5.15	0.06	#DIV/0!	0.07	0.39	0.28	2.74	0.07	2.58	79-00	20
0.02	113.89	0.02	47.90	0.01	64.63	0.00	0.00	0.06	#DIV/0!	0.12	0.23	0.02	2.51	0.02	18.41	0.18	18.41	0.03	8.20	0.09	23.08	0.11	0.33	0.24	1.93	0.07	2.58	81-80	21
0.03	155.73	0.03	62.16	0.02	196.80	0.00	0.00	0.06	#DIV/0!	0.11	0.16	0.01	2.07	0.03	22.81	0.19	22.81	0.04	5.85	0.06	52.14	0.16	0.37	0.20	3.26	0.07	2.02	82-81	22

جدول رقم (١٧) الوزن النسبي للاستثمار الاجمالي بكل قطاع بالنسبة لاجمالي الاستثمار القومي في الغنرة من ٥٩-٦٠ حتى ٨١-٨٢ والنسبة بين القطاع العام / القطاع الخاص بكل قطاع

القطاع	المسوات والبيان	الزراعة		الصناعة والتعدين		البتترول		الكهرباء		التشييد		النقل والمواصلات		التجارة والمال		السياحة		الإسكان		المرافق		التأمينات		الخدمات الصحية		الخدمات التعليمية		الخدمات الاخرى		اجمالي	
		اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص	اجمالي	عام / خاص		
الخطة الخمسية الاولى	23	83-82	0.05	2.09	0.21	2.14	0.17	0.23	0.07	59.89	0.03	2.02	0.03	4.91	0.04	4.91	0.03	0.33	0.10	0.09	0.05	#DIV/0!	0.00	0.00	0.01	9.42	0.02	13.52	19.84	0.02	1.50
	24	84-83	0.06	3.42	0.22	1.86	0.15	0.26	0.06	113.40	0.03	2.14	0.03	4.96	0.03	4.96	0.04	0.19	0.10	0.07	0.06	#DIV/0!	0.00	0.00	0.01	4.79	0.02	7.06	10.52	0.02	1.48
	25	85-84	0.06	1.67	0.22	1.51	0.14	0.34	0.10	146.09	0.02	2.19	0.19	5.08	0.02	5.08	0.03	0.10	0.11	0.17	0.06	#DIV/0!	0.00	0.00	0.01	2.68	0.02	4.93	10.92	0.03	1.56
	26	86-85	0.07	2.44	0.25	1.64	0.11	0.29	0.09	127.46	0.02	2.63	0.19	4.94	0.02	4.94	0.03	0.13	0.11	0.18	0.06	#DIV/0!	0.00	0.00	0.01	5.06	0.02	8.63	15.18	0.03	1.70
	27	87-86	0.05	2.13	0.27	1.40	0.09	0.22	0.05	62.71	0.02	1.35	0.02	7.71	0.02	7.71	0.04	0.13	0.11	0.15	0.07	#DIV/0!	0.00	0.00	0.02	6.14	0.02	13.90	14.67	0.03	1.58
الخطة الخمسية الثانية	28	88-87	0.07	0.90	0.25	1.44	0.09	0.46	#DIV/0!	0.01	1.42	0.01	5.55	0.02	5.55	0.03	0.12	0.08	0.10	0.05	#DIV/0!	0.00	0.00	0.01	4.65	0.02	16.65	5.40	0.02	1.80	
	29	89-88	0.09	0.54	0.22	0.90	0.13	0.16	#DIV/0!	0.02	0.60	0.02	4.83	0.02	4.83	0.04	0.11	0.14	0.03	0.05	#DIV/0!	0.00	0.00	0.02	3.92	0.02	9.83	4.43	0.02	0.92	
	30	90-89	0.07	0.99	0.22	1.17	0.14	0.20	#DIV/0!	0.02	0.96	0.02	3.28	0.03	3.28	0.04	0.13	0.11	0.08	0.06	#DIV/0!	0.00	0.00	0.02	4.64	0.02	10.85	7.28	0.03	1.20	
	31	91-90	0.07	1.13	0.22	1.43	0.10	0.43	#DIV/0!	0.02	1.23	0.02	4.40	0.02	4.40	0.03	0.09	0.08	0.07	0.08	#DIV/0!	0.00	0.00	0.02	9.97	0.02	24.92	22.96	0.06	1.93	
	32	92-91	0.08	0.87	0.19	1.24	0.08	0.41	#DIV/0!	0.01	0.91	0.01	3.73	0.02	3.73	0.02	3.73	0.02	0.17	0.09	#DIV/0!	0.00	0.00	0.02	10.60	0.02	33.84	14.08	0.05	1.77	
الخطة الخمسية الثالثة	33	93-92	0.07	2.17	0.16	0.91	0.12	1.02	#DIV/0!	0.01	2.85	0.01	15.01	0.02	15.01	0.03	0.18	0.10	0.10	0.09	#DIV/0!	0.00	0.00	0.02	4.48	0.02	8.23	40.42	0.04	2.11	
	34	94-93	0.08	2.73	0.12	1.27	0.09	0.67	#DIV/0!	0.02	1.83	0.02	10.36	0.19	10.36	0.03	0.37	0.09	0.06	0.09	#DIV/0!	0.00	0.00	0.02	9.21	0.02	24.70	36.63	0.05	2.57	
	35	95-94	0.07	1.23	0.17	0.66	0.09	0.67	#DIV/0!	0.01	1.23	0.01	5.23	0.20	5.23	0.03	0.16	0.09	0.20	0.10	#DIV/0!	0.00	0.00	0.02	5.87	0.02	15.47	13.44	0.05	1.85	
	36	96-95	0.08	0.86	0.16	0.51	0.11	0.80	#DIV/0!	0.01	0.47	0.01	3.27	0.21	3.27	0.03	0.17	0.08	0.14	0.10	#DIV/0!	0.00	0.00	0.02	9.41	0.02	19.31	13.12	0.05	1.61	
	37	97-96	0.08	0.91	0.14	0.25	0.14	1.20	#DIV/0!	0.02	0.31	0.02	6.89	0.22	6.89	0.05	0.03	0.09	0.05	0.07	#DIV/0!	0.00	0.00	0.03	8.44	0.03	12.26	28.92	0.04	1.43	
الخطة الخمسية الرابعة	38	98-97	0.13	1.14	0.10	0.67	0.15	0.82	#DIV/0!	0.02	0.24	0.02	9.03	0.20	9.03	0.01	0.76	0.09	0.05	0.08	#DIV/0!	0.00	0.00	0.03	39.24	0.03	28.51	295.25	0.05	1.95	
	39	99-98	0.13	0.86	0.15	0.35	0.10	0.25	0.05	4.36	0.02	0.54	0.15	3.69	0.02	3.69	0.04	0.92	0.11	0.02	0.09	#DIV/0!	0.00	0.00	0.04	8.23	0.04	5.99	98.56	0.05	1.10
	40	00-99	0.13	0.65	0.10	0.55	0.13	0.44	0.05	2.23	0.03	0.67	0.17	3.17	0.01	3.17	0.03	0.13	0.13	0.09	#DIV/0!	0.00	0.00	0.04	7.24	0.04	5.03	27.73	0.05	1.09	
	41	2001-2000	0.13	0.54	0.09	0.46	0.12	0.77	0.06	2.12	0.03	0.39	0.16	1.91	0.02	1.91	0.04	0.13	0.13	0.09	#DIV/0!	0.00	0.00	0.03	3.05	0.03	4.01	17.62	0.06	0.97	
	42	2002-2001	0.14	0.63	0.10	1.08	0.11	1.18	0.07	1.42	0.03	0.24	0.13	1.54	0.02	1.54	0.04	0.09	0.12	0.02	0.10	#DIV/0!	0.00	0.00	0.03	3.46	0.03	5.06	28.73	0.05	1.12
الخطة الخمسية الخامسة	43	2003-2002	0.09	1.01	0.13	0.12	0.11	0.51	0.07	6.54	0.03	0.34	0.19	2.85	0.02	2.85	0.03	0.16	0.11	0.02	0.00	#DIV/0!	0.00	0.00	0.03	2.18	0.03	5.01	5.46	0.12	1.01
	44	2004-2003	0.10	0.89	0.16	0.15	0.07	0.44	0.11	42.45	0.01	0.36	0.22	2.37	0.01	2.37	0.03	0.25	0.09	0.02	0.00	#DIV/0!	0.00	0.00	0.04	2.53	0.04	6.80	15.31	0.10	1.13
	45	2005-2004	0.08	0.75	0.18	0.14	0.13	0.55	0.10	#DIV/0!	0.01	0.42	0.20	1.90	0.02	1.90	0.03	0.25	0.10	0.01	0.00	#DIV/0!	0.00	0.00	0.03	3.46	0.04	6.20	119.89	0.08	0.96
	46	2006-2005	0.07	0.52	0.20	0.16	0.14	0.43	#DIV/0!	0.04	0.11	0.04	0.75	0.20	0.75	0.03	0.14	0.09	0.01	0.00	#DIV/0!	0.00	0.00	0.02	2.04	0.03	1.95	13.69	0.10	0.63	
	47	2007-2006	0.07	0.24	0.10	0.10	0.25	0.21	#DIV/0!	0.08	0.24	0.02	0.61	0.17	0.61	0.04	0.13	0.09	0.01	0.00	#DIV/0!	0.00	0.00	0.02	1.01	0.02	1.37	4.18	0.08	0.50	

جدول رقم (١٨) الوزن النسبي للاستثمار الاجمالي بكل قطاع بالنسبة لاجمالي الاستثمار القومي في الفترة من ٨٢-٨٣ حتى ٢٠٠٦-٢٠٠٧ والنسبة بين القطاع العام / القطاع الخاص بكل قطاع

#### ١/٤/٥ الوزن النسبي للاستثمار العقاري الاجمالي (عام وخاص)

من الشكل البياني رقم (٢١) يتضح التالي :

\* تراوح الوزن النسبي للاستثمار العقاري بين (٠,٠٨) و(٠,١٨) في الفترة من ١٩٥٩ الي ٢٠٠٧ و علي الرغم من ذلك التباين فان الاستثمار العقاري الاجمالي كما يبدو من الشكل البياني رقم (٢١) يحافظ علي وزن نسبي يكاد يكون ثابتا علي الرغم من تغير الظروف والسياسات .

\* بلغ متوسط الوزن النسبي خلال الفترة من ١٩٥٩ الي ٢٠٠٧ حوالي ١٠% ويكاد يكون هذا المتوسط حقيقيا اذا اخذ في الاعتبار استبعاد القيم المتطرفة سواء الدنيا او القصوي .

\* يماثل الوزن النسبي للاستثمار العقاري الوزن النسبي للاستثمارات المنفذة في قطاعات رائدة مثل قطاع الزراعة (١١,٥%) ويتفوق عليه احيانا – لاسيما في السنوات الاخيرة- ويعادل تقريبا الاستثمارات المنفذة بقطاع الصناعة في السنوات الاخيرة

ويؤكد الشكل البياني (٢٤) ماسبق حيث يوضح ان منحني الوزن النسبي للاستثمار العقاري (الاجمالي) يكاد يكون موازيا للمحور الافقي وحول نسبة (٠,١٠) وينحصر التردد ( القمم والقيعان) في ترددات ضعيفة لاسيما في الفترة من ١٩٨٢ الي ٢٠٠٧ .

#### ٢/٤/٥ الوزن النسبي للاستثمار العقاري العام

من الشكل البياني رقم (٢٢) يتضح التالي :

\* بينما يمثل الوزن النسبي للاستثمار العقاري العام قيما تتراوح بين (٠,٠٤) و (٠,١٣) في الفترة من ١٩٥٩ الي ١٩٧٩ فان الوزن النسبي للاستثمار العقاري يتجة الي الاضمحلال فيما بعد – في الفترة من ١٩٨٠/١٩٨١ الي ٢٠٠٦/٢٠٠٧ – متمشيا مع سياسة الاعتماد علي القطاع الخاص وانسحاب الحكومة والقطاع العام من المجال .

\* علي الرغم من الوزن النسبي المرتفع نسبيا للاستثمار العقاري في الفترة الاولى (١٩٥٩ - ١٩٧٩) الا انه يأتي بعد قطاعات الزراعة والصناعة والكهرباء ومقاربا لقطاع البترول .

ومن الشكل البياني رقم (٢٤) يتضح ان الاستثمار العقاري العام يمر بثلاث مراحل

\* (الدورة الاولى) الفترة من ١٩٥٩ الي ١٩٧٢/١٩٧١ (١٢ عاما) وتتسم بوزن نسبي عالي ومستقر الي حد ما الا انه يتجة بصفة عامة الي الهبوط ويبلغ اقل قيمة لة عام ١٩٧٢/١٩٧١ .

\* (الدورة الثانية) الفترة من ١٩٧٢/١٩٧١ الي ١٩٨٣/١٩٨٢ (١٠ اعوام) ويتجة فيها الوزن النسبي للاستثمار العقاري العام الي الصعود ويبلغ اعلي قيمة لة عام ١٩٧٥ (١٢%) ثم يتجة الي الهبوط تدريجيا حتي يصل عام ١٩٨٣/١٩٨٢ الي (١%)

\* (الدورة الثالثة) الفترة من ١٩٨٣/١٩٨٢ الي ٢٠٠٦/٢٠٠٧ (٢٥ عاما) يتجة الوزن النسبي للاستثمار العقاري العام الي الاضمحلال ويصل اقل قيمة لة في نهاية الفترة

#### ٣/٤/٥ الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص

من الشكل البياني رقم (٢٢) يتضح الاتي :

\* بصفة عامة يمثل الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص وزنا نسبيا كبيرا يتراوح بين (١٢%) و(٦٧%) .

\* يتفوق الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص علي مثيلة في قطاعات رائدة مثل الزراعة (٩%) والصناعة (١٨%) بل انه يصبح القطاع الرائد وينفذ اكبر استثمارات علي الاطلاق

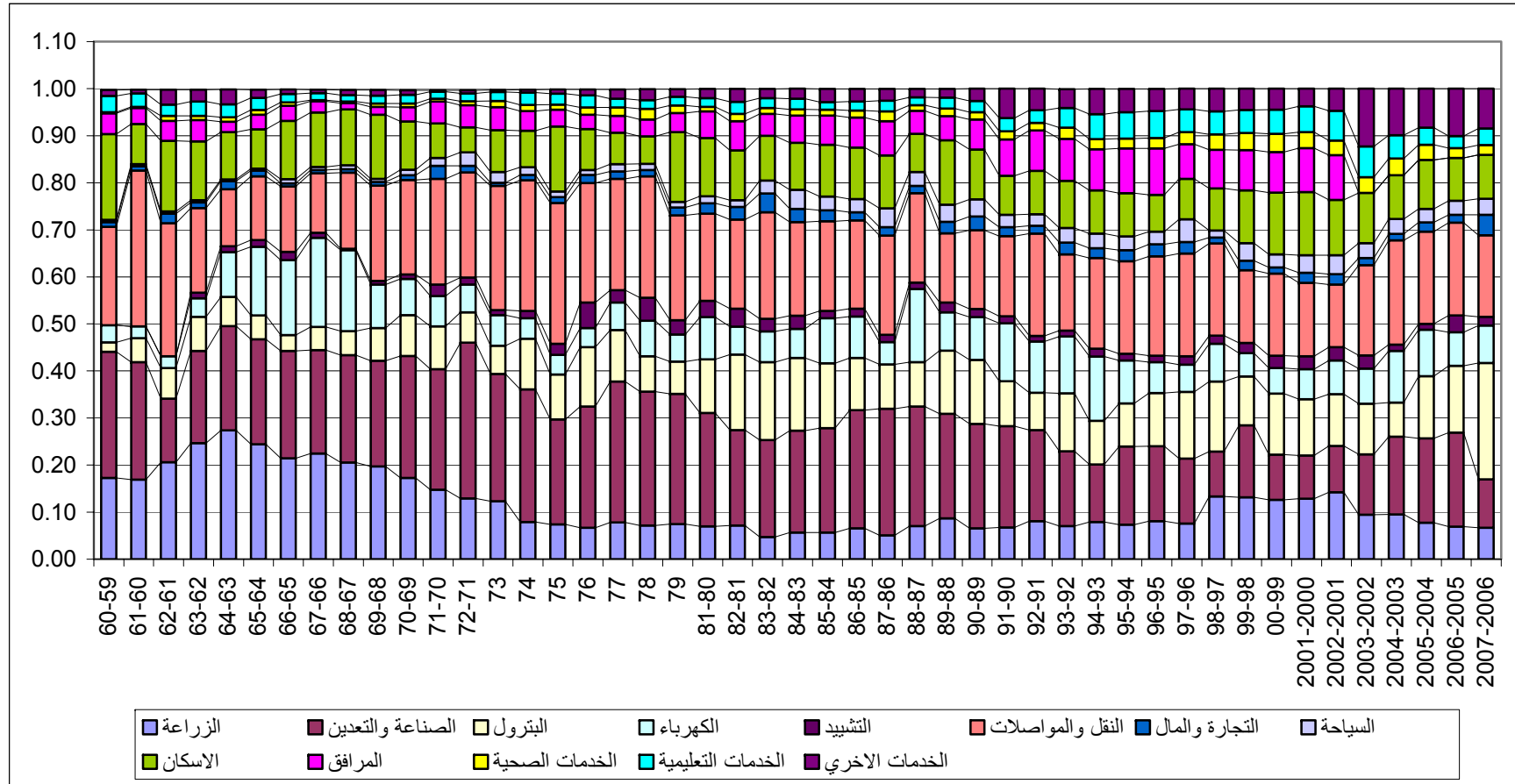
\* يبلغ متوسط الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص خلال اجمالي الفترة حوالي (٢٩%) واذا اخذ في الاعتبار تقسيم الفترة الزمنية الاجمالية الي فترتين متجانستين

الاولي من ١٩٥٩ الي ١٩٧٩ ويبلغ متوسط الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص حوالي (٣٧%)

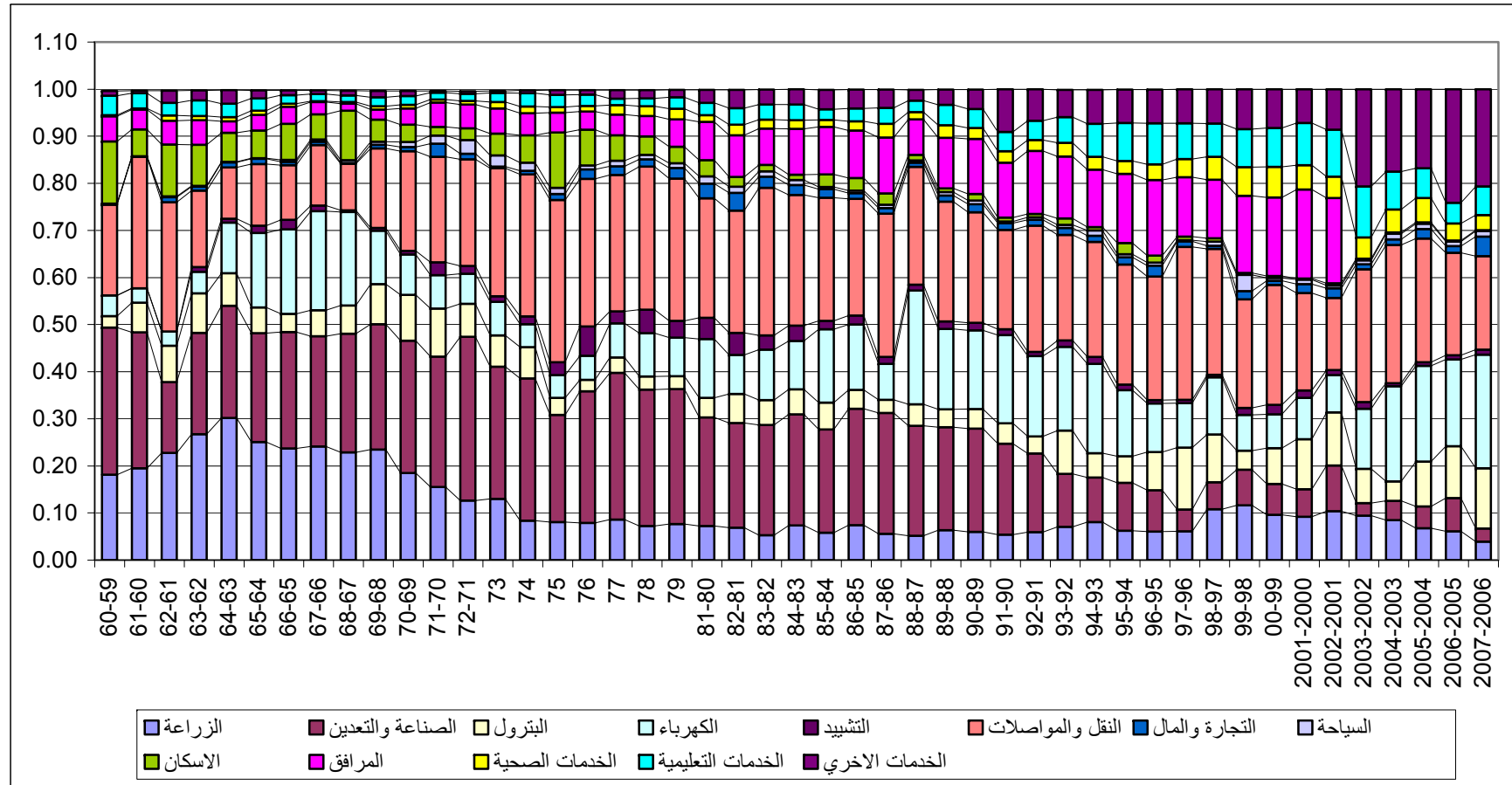
الثانية من ١٩٨١/١٩٨٠ الي ٢٠٠٧/٢٠٠٦ ويبلغ متوسط الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص حوالي (٢٢%).

ومن الشكل البياني رقم (٢٦) يتضح ان الاستثمار العقاري الخاص يمر بمراحل كالتالي :

- \* (الدورة الاولى ) الفترة من ١٩٥٩ الي ١٩٦٧/١٩٦٨ (٩ اعوام ) يتجة الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص الي الصعود حتي يصل الي اعي قيمة لة – اعلا قيمة علي الاطلاق- حوالي (٦٧%) عام ١٩٦٦/١٩٦٧ ثم يتجة الي الهبوط في العام التالي ليصل الي حوالي (٢١%)
- \* (الدورة الثانية ) الفترة من ١٩٦٨/١٩٦٩ الي ١٩٧٧ (٨ اعوام ) يتجة الوزن النسبي للاستثمار العقاري العام صعودا حتي يصل الي قمة حوالي (٦٥%) عام ١٩٧٠/١٩٦٩ ثم يتجة الي الهبوط مترددا ليصل الي اقل قيمة لة عام ١٩٧٧ حوالي (١٢%)
- \* (الدورة الثالثة ) الفترة من ١٩٧٧ الي ١٩٨٣/١٩٨٤ (٦ اعوام) يعاود الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص الصعود ولكن ليصل الي قمة دون القمم السابقة ، حوالي (٣٢%) عام ١٩٧٩ ثم يتجة الي الهبوط ولكن بميول اقل من سابقتها ليصل الي القاع عام ١٩٨٣/١٩٨٤ حوالي (٢٣%)
- \* (الدورة الرابعة ) الفترة من ١٩٨٤/١٩٨٥ الي ١٩٩١/١٩٩٢ (٧ اعوام) يتجة الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص في هذه الفترة الي الثبات فيوازي المنحني المحور الافقي تقريبا ويبقي الوزن النسبي عند قيمة متوسطة حوالي (٢٣%)
- \* (الدورة الخامسة) الفترة من ١٩٩٢/١٩٩٣ الي ١٩٩٥/١٩٩٦ (٣ اعوام) يتجة الوزن النسبي للصعود والهبوط ويحقق في القمة وزنا حوالي (٣١%) وفي القاع (١٨%)
- \* (الدورة السادسة) الفترة من ١٩٩٧/١٩٩٨ الي ٢٠٠٦/٢٠٠٧ يتجة الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص الي الصعود حثيثا ليصل الي حوالي (٢٧%) عام ٢٠٠٠/١٩٩٩ ثم يتجة الي الهبوط تدريجيا حتي يصل في نهاية الفترة الي حوالي (١٤%)

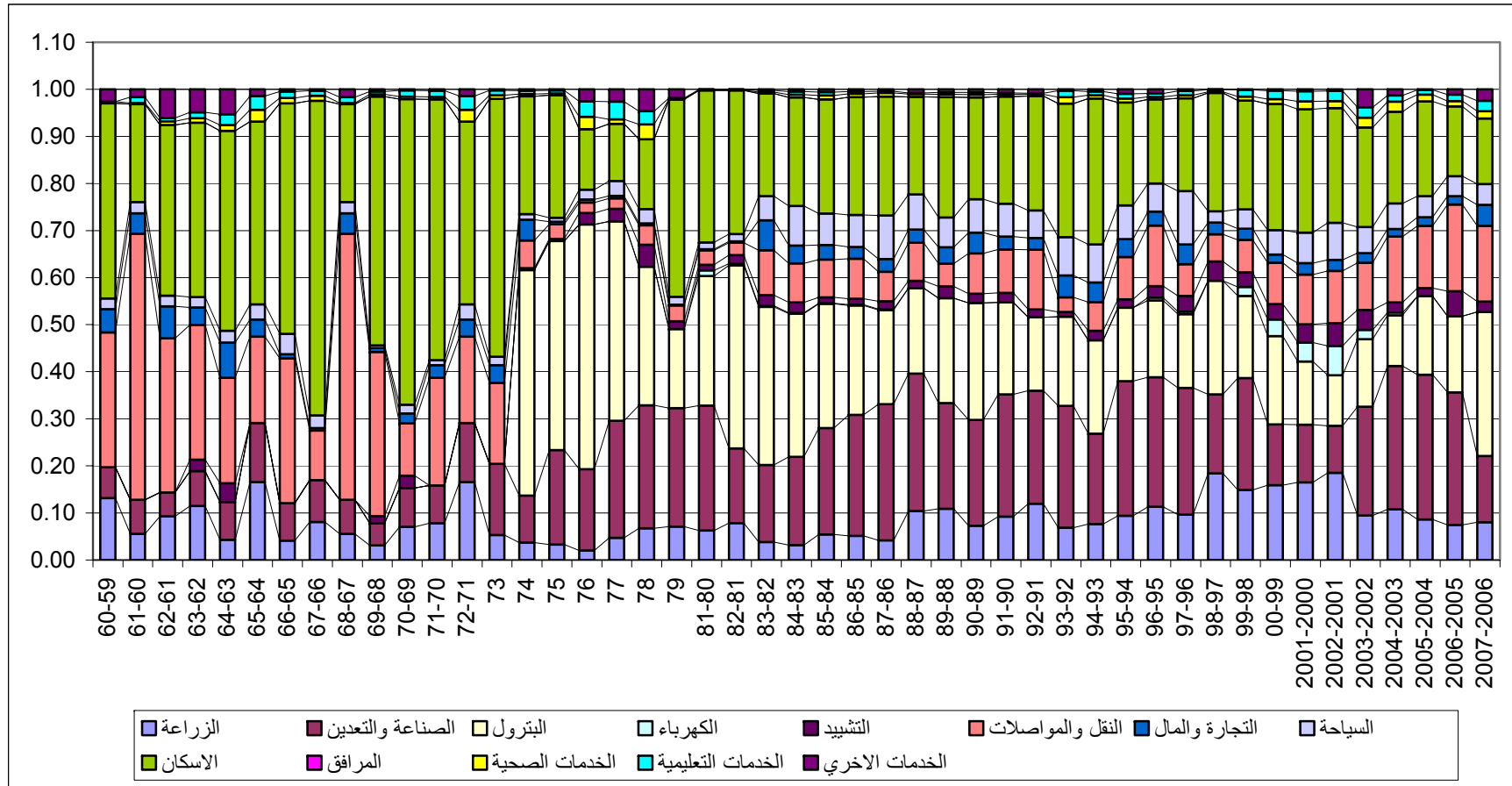


الشكل البياني رقم ( ٢٣ ) التوزيع النسبي للاستثمارات الاجمالية ( موزعة علي القطاعات الاقتصادية ) في الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧ - الباحث

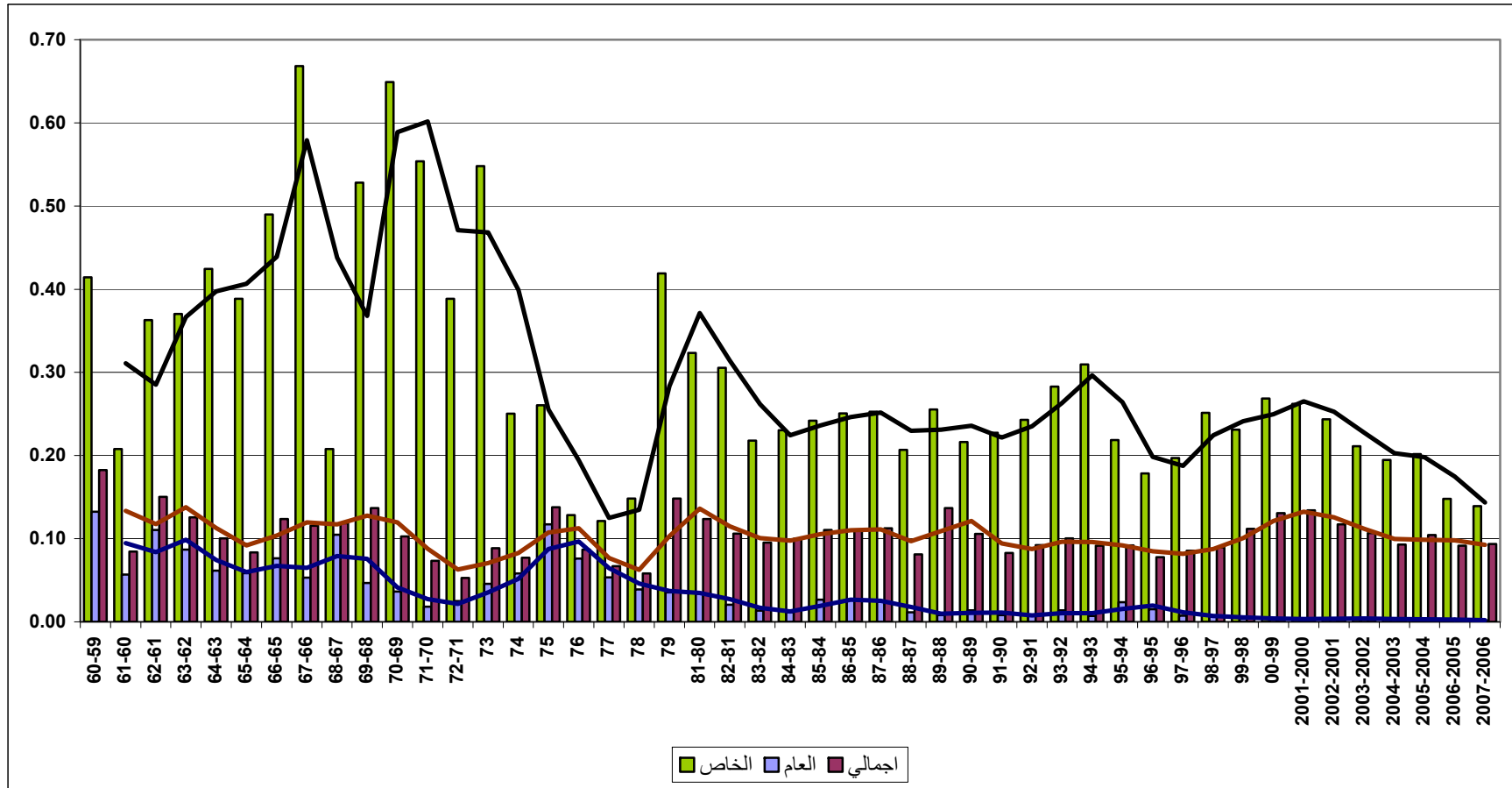


الشكل البياني رقم ( ٢٤ ) التوزيع النسبي للاستثمارات بالقطاع العام ( موزعة علي القطاعات الاقتصادية) في الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧. - الباحث





الشكل البياني رقم ( ٢٥ ) التوزيع النسبي للاستثمارات بالقطاع الخاص ( موزعة علي القطاعات الاقتصادية ) في الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧ . - الباحث



الشكل البياني رقم ( ٢٦ ) الوزن النسبي للاستثمار العقاري المنفذ - الاجمالي & قطاع عام & قطاع خاص- خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧ .

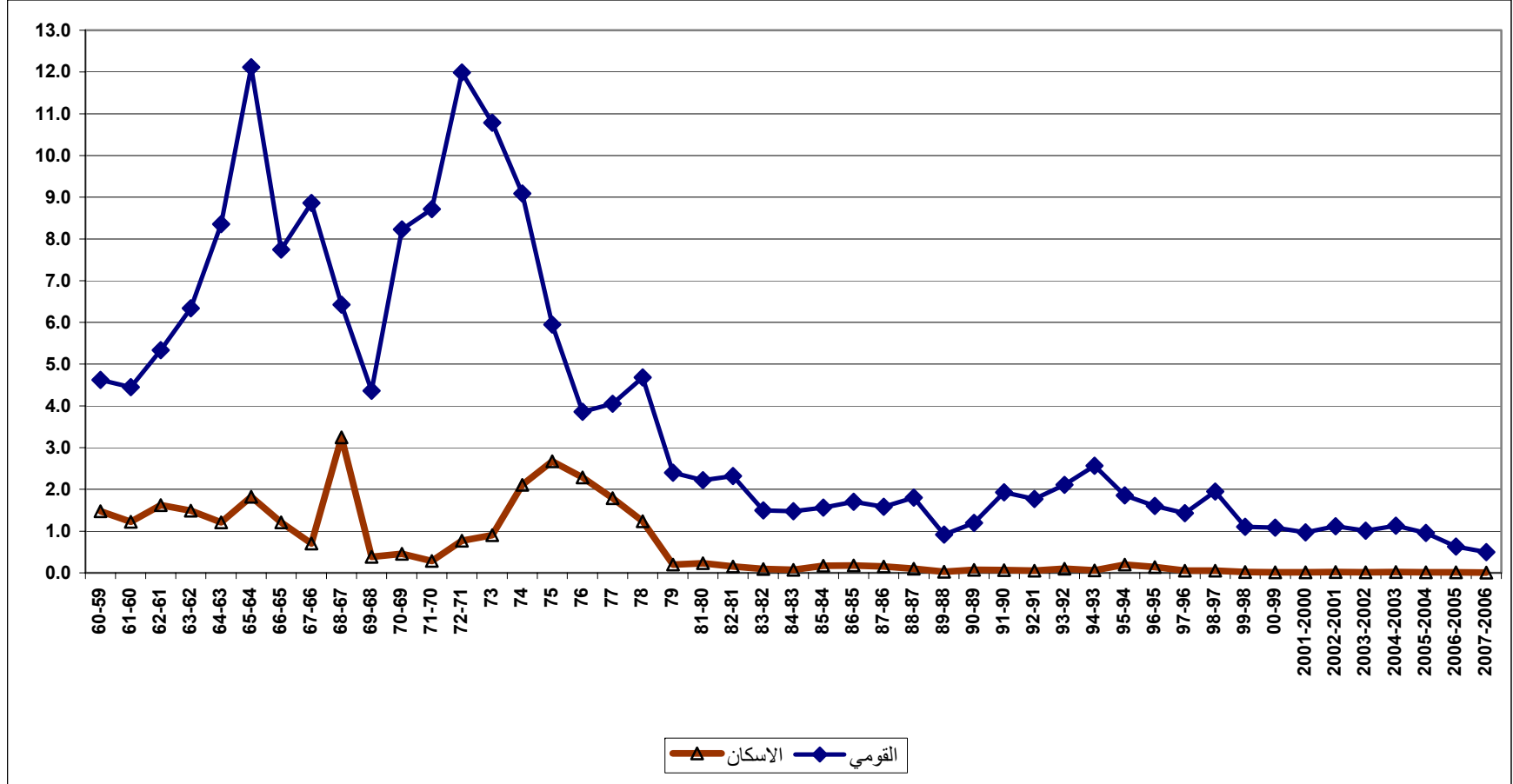
#### ٤/٤/٥ العلاقة بين القطاع العام والقطاع الخاص

الشكل البياني رقم (٢٧) يوضح العلاقة بين الاستثمار المنفذ بواسطة القطاع العام وذلك المنفذ بواسطة القطاع الخاص سواء علي المستوي القومي او العقاري ومنة يتضح الاتي :

يمكن التمييز بين فترتين زمنيتين

\*الاولي من ١٩٥٩ الي ١٩٧٩ ويلعب فيها القطاع العام الدور الرئيسي في تنفيذ الاستثمارات – الاشترابية والاقتصاد الموجة- وتصل استثمارات القطاع العام الي اكثر من (١٢ضعف) و(٣ اضعاف) القطاع الخاص علي المستوي القومي والعقاري بالترتيب ، كما تتميز هذه الفترة بالتردد صعودا وهبوطا وربما يرجع هذا الي البيئة المحيطة – الأعداد للحرب / التغيرات السياسية- او الي عدم دقة المعلومات التي كانت تتاح عن هذه الفترة لنفس الظروف المشار اليها سابقا

\* الثانية من ١٩٨٠/١٩٨١ الي ٢٠٠٦/٢٠٠٧ وتنتج فيها الدولة الي سياسة الاقتصاد الحر والاعتماد عل القطاع الخاص – الخصخصة- فنتجة منحنى العلاقة بين القطاع العام والخاص للهبوط لتسجل استثمارات القطاع العام (ضعف) القطاع الخاص علي المستوي القومي في الفترة حتي عام ١٩٩٨/١٩٩٩ ثم تنتجة لتتعاذل – النسبة في حدود الواحد الصحيح- حتي عام ٢٠٠٤/٢٠٠٥ ثم لتهبط دون الواحد الصحيح ولتصبح استثمارات القطاع الخاص اعلا من تلك المنفذة بواسطة القطاع العام و اما علي المستوي العقاري فقد بدا قطاع الاستثمار العقاري اكثر استجابة حيث سرعان ما هبطت النسبة بين استثمارات القطاع العام والخاص دون الواحد الصح بين عامي ١٩٧٨ و ١٩٧٩ ثم تنتجة الي الهبوط المستمر حتي يكاد القطاع الخاص يستأثر بكافة الاستثمارات المنفذة في القطاع العقاري



الشكل البياني رقم ( ٢٧ ) العلاقة بين القطاع العام/ الخاص في كل من الاستثمار القومي الاجمالي والاستثمار العقاري ( الاسكان ) - خلال الفترة من ١٩٥٩ وحتى ٢٠٠٧

## خلاصة الباب الخامس

١- يمثل اختلاف البيانات وتضاربها احيانا وعدم دقتها احيانا اخري وكذلك اختلاف اسلوب التويب والتصنيف ( القطاعات الاقتصادية ) احد المشاكل الاساسية التي واجهت الباحث لاسيما وان البحث يغطي فترة زمنية تزيد علي (٥٠ عاما) حافلة بالاحداث والتطورات المتناقضة

٢- تقييم الاستثمار القومي خلال فترة زمنية معينة يخضع لدراسات اقتصادية معقدة ومتشابكة ، والبحث غير معني بمسألة تقييم الاستثمار القومي وانما يقتصر تناول البحث علي الاتي

اولا : توزيع الاستثمار القومي علي كل من القطاع العام والخاص ومنه يتضح ان الاستثمار القومي قد مر خلال هذه الفترة الزمنية بتطور من النقيض الي النقيض ، حيث تحول من الاعتماد كليا علي القطاع العام - حيث بلغت استثمارات القطاع العام عام (١٩٦٤/١٩٦٥ ) مايزيد علي (١٢) ضعف تلك النفذة بواسطة القطاع الخاص - الي الاعتماد كليا علي القطاع الخاص - حيث بلغت استثمارات القطاع العام عام (٢٠٠٦/٢٠٠٧) حوالي(٥٠,٥٠) من الاستثمارات المنفذة بواسطة القطاع الخاص .

ثانيا : توزيع الاستثمار القومي علي القطاعات الاقتصادية المختلفة ومن بينها قطاع الاسكان ( الاستثمار العقاري ) وهو ماتم تعريفه بالوزن النسبي .

٣- يعد الاستثمار العقاري احد القطاعات الهامة بالدولة ومحركا للنمو سواء لما يسهم به في الناتج المحلي او حجم العمالة والاموال العاملة والمتداولة بالسوق العقاري .

٤- اختلف دور وزارة الاسكان خلال الفترة الزمنية تأثرا بالتوجهات السياسية والاقتصادية المختلفة ، فقد تولت في فترة الاشتراكية مسؤولية ادارة كافة الشركات المؤممة ثم مالبت ان انتقلت العديد من مسؤولياتها الي المحليات ثم مالبت ان عادت اليها هذه التخصصات مرة اخري وشكلت هي (التعمير) كيانا واحدا احيانا وكيانين منفصلين احيانا اخري .

٥- علي الرغم من التباين بين منحنى الاستثمار العقاري المنفذ بواسطة القطاع العام ومنحنى الاستثمار العقاري المنفذ بواسطة القطاع الخاص حيث يمثل الاول منحنى ذو قمم وقيعان بينما يمثل الثاني منحنا تصاعديا فان منحنى الاستثمار العقاري العام يبدو مطابقا لمنحنى القطاع الخاص نظرا لثقل استثمارات القطاع الخاص بالنسبة للقطاع العام لاسيما في السنوات الاخيرة - يكاد يكون القطاع الخاص هو المسيطر

٦- يشهد عام ١٩٩٤/١٩٩٥ اعلا استثمار عقاري للقطاع العام بقيمة تجاوزت ( ٧٠٠ مليون جنية) ، بينما يشهد عام ٢٠٠٦/٢٠٠٧ اعلا استثمار عقاري للقطاع الخاص بقيمة تجاوزت (١٢,٠٠ مليار جنية) وتجاوز الاجمالي هذا الرقم بقليل

٧- يتراوح الوزن النسبي للاستثمار العقاري الى الاستثمار القومي الاجمالي بين (٠,٠٥) كأقل قيمة لة و(٠,١٨) وبقيمة متوسطة نحو (٠,١٠) اي حوالى ١٠% من جملة الاستثمار القومي، وعلى الرغم من التفاوت بين اقل قيمة واعلا قيمة للوزن النسبي للاستثمار العقاري فان هذه القيم قليلة التكرار والغالب هو استقرار الوزن النسبي قريبا من القيمة المتوسطة وهو مايعنى ثبات نسبة الاستثمار العقاري بالنسبة للاستثمار القومي طوال الفترة الزمنية من ١٩٥٩ الى ٢٠٠٧ على الرغم من التغيرات السياسية والاقتصادية والتشريعية التي مر بها المجتمع المصرى طوال هذه الفترة والتي اتسمت احيانا بالحدة والانتقال من النقيض الى النقيض.

٨- بداالوزن النسبي للاستثمار العقاري الاجمالي مقاربا في احيان كثيرة للوزن النسبي لقطاعات رائدة مثل قطاع الزراعة (١١,٥%) خلال الفترة الزمنية الاجمالية وتفوق عليها احيانا .

٩- على الرغم من ثبات الوزن النسبي للاستثمار العقاري الاجمالي فان توزيع الاستثمارات بين القطاع العام والخاص يمثل المتغير الرئيسى ، ومتابعة منحنى الاستثمار النسبي للاستثمار العقاري لكل من القطاع العام والخاص يمكن تقسيم الفترة الزمنية- الي فترتين زمنيتين متميزتين:

الفترة الاولى من ١٩٥٩ الي ١٩٧٩

الفترة الثانية من ١٩٨٠ الي ٢٠٠٧

١٠- يمكن تلخيص اهم ملامح الفترة الاولى بالاتي:

\* استثمارات القطاع العام تبلغ اضعاف تلك المنفذة بواسطة القطاع الخاص (٢ اضعف) علي المستوي القومي (٣ اضعاف) علي مستوي الاستثمار العقاري كاعلا قيمة \* تشهد هذه الفترة ترددا واضحا بين صعود وهبوط سواء في العلاقة بين القطاع العام والخاص علي المستوي القومي او العقاري ، او في الاستثمارات المنفذة بواسطة القطاع العام او القطاع الخاص – وقد يرجع هذا الي ماشهدته هذه الفترة من بيئة سياسية واقتصادية متقلبة وحروب متعددة تركت اثرها في تحجيم حجم الاستثمار القومي وكذلك توزيعه ، كما كان لهذه الظروف اثرها الكبير في مدي دقة المعلومات التي يتم اعلانها ( في اطار لاصوت يعلو فوق صوت المعركة)-

١١- يمكن تلخيص اهم ملامح الفترة الثانية بالاتي:

\* علي العكس من الفترة الاولى فقد جاءت هذه الفترة اكثر تجانسا وثباتا وتخلو من الترددات الحادة سواء علي المستوي القومي او العقاري – القطاع العام او الخاص – وربما يرجع هذا الي انتهاء الدولة لسياسة التخطيط ووضع الخطط طويلة المدي ومتوسطة المدي والسنوية .

\* الاتجاه الي الاعتماد علي القطاع الخاص وتقلص دور القطاع العام لاسيما في مجال الاستثمار العقاري

١٢- الوزن النسبي للاستثمار العقاري المنفذ بواسطة القطاع العام ، يمر بدورتين ( في الفترة الاولى) تحتوي علي قمم وقيعان والدورة الثالثة (في الفترة الثانية) يمثلها منحنيًا تنازليًا ووتبلغ اعلا قيمة له حوالي (١٢%)

١٣- يمثل الوزن النسبي للاستثمار القومي المنفذ بواسطة القطاع الخاص ثقلا كبيرا لاسيما في الفترة الاولى حيث يسجل قيما تصل الي نحو ٦٧% عام ١٩٦٦/١٩٦٧ وبقيمة متوسطة خلال هذه الفترة (الاولي) حوالي (٣٧%) اي ان اكثر من ثلث الاستثمارات توجه الي الاستثمار العقاري - علي الرغم من كل ما هو معروف عن هذه الفترة من قوانين تحديد الاجارات وازمة الاسكان- .

١٤- يبلغ متوسط الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص خلال الفترة من ١٩٥٩ الي ٢٠٠٧ حوالي (٢٩%) متفوقا علي قطاعات رائدة مثل الزراعة (٩%) والصناعة (١٨%) وهو ما يعني انه علي مستوي القطاع الخاص فان الاستثمار العقاري يبقي هو القطاع الرائد والذي يستحوذ علي نحو (ثلث) الاستثمار القومي وذلك علي الرغم من كل ما واجه هذا القطاع من قوانين وتشريعات وعقبات .

١٥- مر الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص بدورات ستة صعودا وهبوطا ( ٩ ، ٨ ، ٦ ، ٧ ، ٣ ، ١٠ ) اعوام ويبلغ متوسط زمن الدورة حوالي (٧ اعوام) وتميزت الدورات الاولى بانها الاكثر حدة بينما اتجهت الي التجانس وضعف الفارق بين القمم والقيعان مع الوقت.

## الباب السادس

المردود العمراني للاستثمار العقاري

في الفترة من ١٩٥٢-٢٠٠٧

( حالة القاهرة الكبرى )



## ١/٦ الانتاج العقاري ( الوحدات السكنية)

يتنوع المنتج العقاري – كما سبق توضيحه بالباب الثالث- تنوعا كبيرا بدأ من الاراضي والمحاجر وحتى الاسكان بانواعه المختلفة مرورا بالمنتج العقاري الصناعي والتجاري والاداري ، والبحث معني بدراسة الانتاج العقاري السكني ذلك ان الانتاج العقاري الصناعي والتجاري والاداري يخضع لعوامل ودراسات واعتبارات مختلفة وفي مجال الانتاج العقاري السكني يمكن الإشارة الي مايلي:

١- يعرض البحث للانتاج العقاري السكني وفقا لمصدرين :

الاول: الانتاج العقاري السكني المنفذ تحت اشراف وزارة الاسكان ( باعتبارها الوزارة المسؤولة عن هذا القطاع ) بشقبة العام والخاص – وفقا لما تم توضيحه بالباب الخامس-

الثاني : الانتاج العقاري السكني من واقع الاحصاء العام الذي يقوم به الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء كل عشر سنوات والذي يوضح الانتاج العقاري السكني الاجمالي ( رسمي او غير رسمي )  
٢- لا يمكن تناول الانتاج العقاري السكني دون الإشارة الي مشكلة الاسكان في مصر والتي تعددت الاديات والابحاث التي تناولتها والتي يمكن تلخيص ابرز مظاهرها كما يلي:

\* تلخص الخطة الخمسية الخامسة (٢٠٠٢/٢٠٠٧ ) الموقف في وجود " اختلال في العلاقة بين العرض والطلب علي مستوي نوعيات الاسكان. فمن ناحية اولي ، توجد فجوة بين الاحتياجات من اسكان محدودي الدخل والمتاح منه ، وهذه الفجوة هي من الاسباب الرئيسية لظهور المناطق العشوائية والتي تقدر وحداتها السكنية بنحو ٣ مليون وحدة تحتاج الي ازالة واحلال . ومن ناحية ثانية ، يوجد فائض في الوحدات السكنية المتوسطة وفوق المتوسطة والفاخرة بلغ وفقا لآخر تعداد نحو ٣,١ مليون وحدة سكنية ، منها نحو ٤٠ % تحت التشطيب ( وهو ما يسمي مجازا اسكان مؤجل ) والباقي معظمه مغلق ( وهو ما يسمي مجازا اسكان مؤجل ) ."<sup>(١)</sup>

\* يرجع الكثيرين بداية مشكلة الاسكان الي تدخل الدولة في قانون العرض والطلب من خلال قوانين الاجارات وتحديد قيمة الايجار مما دفع العديد من المستثمرين في المجال الي الهروب من المجال .

\* بينما اتجهت الدولة للاعتماد علي القطاع الخاص في توفير الوحدات السكنية فقد اندفع القطاع الخاص – بهدف تحقيق الربح- الي الاستثمار في الوحدات السكنية الفوق متوسطة والفاخرة وفوق الفاخرة . ، مبتعدا عن تلبية احتياجات الفئات التي تفنقر الي القدرة الشرائية رغم احتياجاتهم ( يمثل طلبهم طلب غير فعال)

\* الاسكان غير الرسمي: تفشت ظاهرة الاسكان الغير رسمي حتي ان " مناطق الاسكان غير الرسمي وشبه الرسمي تمثل ما بين ٧٠% الي ٧٥% من الناتج السكني الذي تم تشييده في مصر خلال خمسة عشر عاما من سنة ١٩٨٠ الي سنة ١٩٩٥ كما قدرت المساكن غير الرسمية في القاهرة بحوالي ٨٤% من جملة المساكن التي شيدت بين سنة ١٩٧٠ و ١٩٨١ " <sup>(٢)</sup> وقد تناول البحث بشئ من التفصيل الاسكان الغير رسمي في الباب الثالث والذي اتضح منه اختلاف تعريف الاسكان الغير رسمي طبقا لوجهة نظر واضع التعريف او بمعني اخر طبقا لزاوية البحث التي يتم من خلالها تناول هذا النوع من الاسكان ، وخلص الباحث الي انه في اطار هذا البحث فانه

<sup>١</sup> - الخطة الخمسية الخامسة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية (٢٠٠٢-٢٠٠٧) - معهد التخطيط القومي – مركز التوثيق والنشر- ابريل - ٢٠٠٢ ص ١١٥

<sup>٢</sup> - عزيزة محمد علي بدر- العمران العشوائي في مصر- المحرر ا. دفتحي محمد مصيلحي – الجزء الاول – المجلس الاعلي للثقافة – ٢٠٠٢ – ص ١٣٠

يمكن تعريف الاسكان الغير رسمي بانه كل اسكان يتم تنفيذة خارج نطاق الاستثمار العقاري المرصود في خطة

### الدولة سواء تم تنفيذة بمعرفة القطاع العام او الخاص

والجدول رقم (١٩) & (٢٠) يوضح الانتاج العقاري (الوحدات السكنية) المنفذة خلال الفترة من ١٩٦٠ الي ٢٠٠٦ من خلال وزارة الاسكان - الجهة المسؤلة عن الاستثمار العقاري في مصر - سواء قطاع عام او قطاع خاص وكذلك الانتاج العقاري (الوحدات السكنية) المنفذة بالجمهورية من خلال التعداد العام الذي يتم كل عشر سنوات . ومن الجداول السابقة والاشكال البيانية من رقم (٢٨) الي رقم (٣٥) يمكن التعرف علي سمات الانتاج العقاري (الوحدات السكنية) كالتالي:

### **١/١/٦ الانتاج العقاري - السكني - ( كما )**

من الشكل البياني رقم (٢٨) يتضح ان الانتاج العقاري - السكني- ( تراكمي) المنفذ بمعرفة وزارة الاسكان- عام وخاص- خلال الفترة من (١٩٥٩- ٢٠٠٧) مر بثلاث مراحل كالتالي:

١-المرحلة الاولى من عام ١٩٥٩ الي عام ١٩٧٧ ( ١٨ عاما) وفيها اتجة الانتاج العقاري السكني الي النمو في منحنى تصاعدي بمعدلات متواضع مقارنة بالمرحلة اللاحقة .

٢- المرحلة الثانية من عام ١٩٧٨ الي عام ٢٠٠٠-٢٠٠١ ( ٢٢ عاما) وقد شهدت معدلات نمو انتاج عقاري سكني اكبر بكثير من سابقتها متمثلا في منحنى تصاعدي ذو ميل اكبر بكثير من المرحلة السابقة

٣- المرحلة الثالثة من عام ٢٠٠٢-٢٠٠٣ الي عام ٢٠٠٦-٢٠٠٧ ( ٤ سنوات) ويكاد يكون الانتاج العقاري السكني عند مستوي ثابت ، اي ان معدل النمو يقارب الصفر - المنحنى يكاد يكون افقيا .

ومن الشكل البياني رقم (٢٩) يتضح ان الانتاج العقاري السكني مر من حيث الكم- علي مدار الاعوام- بعدة دورات-

١- الدورة الاولى-الفترة من عام ١٩٦٠ الي عام ١٩٧٦ (١٦ عاما) تميز حجم الانتاج بقيم متقاربة الي حد بعيد حيث تراوح بين (١٤,٥٤٤ وحدة) كأقل قيمة و(٥٢,٥٣٦) كاعلي قيمة وبقيمة سنوية متوسطة حوالي (٣٥,٥٧٧ وحدة).

٢- الدورة الثانية-الفترة من عام ١٩٧٧ الي عام ١٩٩٣/١٩٩٤ (١٧ عام) تميز الانتاج العقاري السكني باتجاهها تصاعديا قويا ليصل الي القمة عام ١٩٨٨/١٩٨٩ محققا (١٨٩,٨٢٩ وحدة) ثم اتجة الي الانخفاض محققا في نهاية الفترة ( ٨٧٤,٨٨٩ وحدة)وقد تميزت هذه الفترة بحجم انتاج اعلي من الفترة السابقة وبقيمة سنوية متوسطة حوالي (١٤٩,٩١٩ وحدة) اي نحو ٤ اضعاف الفترة السابقة .

٣- الدورة الثالثة-الفترة من عام ١٩٩٣/١٩٩٤ الي عام ١٩٩٧/١٩٩٨ (٤ عام) تميز بهبوط حجم الانتاج عن الفترة السابقة حيث تراوح بين (٨٧,٤٨٠ وحدة) و (٨٥,٧١٣ وحدة) وبقيمة سنوية متوسطة حوالي (٨٦,٠٠٠ وحدة) اي بنسبة ٠,٥٧ من المتوسط السنوي للفترة السابقة.

٤- الدورة الرابعة-الفترة من عام ١٩٩٨/١٩٩٩ الي عام ٢٠٠٥/٢٠٠٦ (٧ اعوام) شهدت ارتفاعا في حجم الانتاج عامي ٩٨، ٩٩ بلغ نحو (١٢٢,٠٠٠ وحدة سنويا) ثم مالبت ان شهدت الاعوام التالية هبوطا متواليا في حجم الانتاج فبينما بلغ عام ٢٠٠١/٢٠٠٠ نحو (٥٧,٩٧٧ وحدة) بلغ عام ٢٠٠٥/٢٠٠٦ نحو (١٤,١٣٦ وحدة) .

ومما سبق يمكن القول ان الفترة بين عامي ١٩٧٧ و ١٩٩٨/١٩٩٧ شهدت اعلا انتاج عقاري سكني تم تنفيذه  
بمعرفة وزارة الاسكان وهي الفترة التي شهدت الاتجاه الي اقامة المدن الجديدة وانشاء اجهزة التعمير المختلفة  
وسعي الحكومة الدؤوب الي سد الفجوة بين العرض والطلب وتلبية احتياجات محدودي الدخل من الاسكان  
الاقتصادي والمتوسط ومنخفض التكاليف .  
وفيما يلي عرض لتطور نوعيات الانتاج العقاري السكني المختلفة :

#### ٢/١/٦ الانتاج العقاري – السكني – (نوعا)

تنوع الانتاج العقاري السكني المنفذ بمعرفة وزارة الاسكان – عام وخاص – بين اسكان اقتصادي ، اسكان  
متوسط ، اسكان فاخر ، اسكان ريفي واسكان منخفض التكاليف وفيما يلي عرض لكل نوع من هذه الانواع .

#### ٢/١/٦/١ الاسكان الاقتصادي

١- استمر انتاج هذا النوع من الاسكان طوال الفترة الزمنية من عام ١٩٥٩ الي عام ٢٠٠٧ ( مقارنة بنوعيات  
اخرى استمرت فترات زمنية محددة ) وقد مر بثلاث دورات مميزة خلال هذه الفترة الزمنية كما هو مبين  
بالشكل البياني رقم (٣٠)

٢- الدورة الاولى – الفترة من عام ١٩٦٠ الي عام ١٩٧٦ (١٦ عام) وتميز بقيم متقاربة وثابتة تقريبا تراوحت  
بين (٧,٥٠٧ وحدة) و( ٢٩,٢٧٤ وحدة) وبقيمة متوسطة حوالي (١٨,٥٠٥ وحدة)

٣- الدورة الثانية – الفترة من عام ١٩٧٧ الي عام ١٩٩٣/١٩٩٤ (١٥ عام) واتخذ المنحني فيها شكل (الجرس)  
حيث اتجة الانتاج تصاعديا ليصل اعلا قيمة له عام ١٩٨٧/١٩٨٦ بقيمة حوالي ( ١٠١,٢٧٣ وحدة) ثم  
يتجة الي الانخفاض حتي يصل الي اقل قيمة له في نهاية الدورة عام ١٩٩٣/١٩٩٤ بقيمة حوالي (١٤,٩٣٧  
وحدة) وبقيمة متوسطة حوالي ( ٧٣,٧١٠ وحدة) اي نحو (خمسة اضعاف ) الفترة السابقة

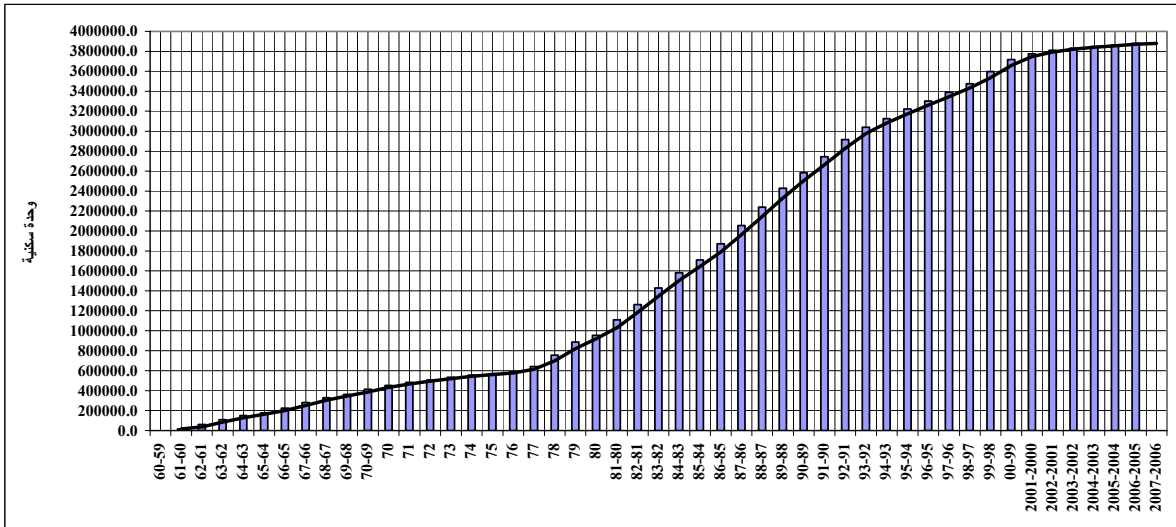
٤- الدورة الثالثة – الفترة من عام ١٩٩٥/١٩٩٦ الي عام ٢٠٠٦/٢٠٠٥ (١٠ اعوام) وتشهد اتجاها تصاعديا  
حتي عام ١٩٩٩/٢٠٠٠ حوالي (٩٤,٥٣٦ وحدة) ثم يتجة في منحني تنازلي حاد حتي يصل الي اقل قيمة  
له عام ٢٠٠٦/٢٠٠٥ حوالي (٣,٧١٩) وتعد القيمة المتوسطة مؤشر غير حقيقي خلال هذه الفترة الا انه  
علي الرغم من ذلك فان الانتاج العقاري من هذا النوع من الاسكان يبقه في هذه الفترة اقل من سابقتها واعلي  
من الفترة الاولى

نسبي وزارة الاسكان/ التعداد	الاجمالي التعداد (حضر وريف) تراكمي	الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص)- حضر وريف														السنوات والبيان		
		تراكمي	اجمالي سنوي	الوحدات السكنية بالريف		الوحدات السكنية بالحضر									نسبي اقتصادي		الاقتصادي	
				نسبي ريفي	ريف واستصلاح	اجمالي حضري	نسبي منخفض التكاليف	نسبي فاخر	الفاجر	نسبي فوق متوسط	فوق المتوسط	نسبي متوسط	المتوسط					
																	60-59	
		14930	14544	0.03	386	14158					0.10	1456	0.36	5195	0.52	7507	61-60	
		60602	45672	0.07	3229	42443					0.07	3036	0.26	11832	0.60	27575	62-61	
		108162	47560	0.08	3682	43878					0.06	2634	0.25	11719	0.62	29525	63-62	
		149645	41483	0.49	20504	20979					0.03	1343	0.17	7152	0.30	12484	64-63	
		175457	25812	0.31	7899	17913					0.04	953	0.20	5036	0.46	11924	65-64	
		223829	48372	0.31	14863	33509					0.02	950	0.18	8477	0.50	24082	66-65	
0.05	5822427	279811	55982	0.54	30400	25582					0.01	550	0.12	6788	0.33	18244	67-66	
		328594	48783	0.17	8311	40472					0.03	1471	0.20	9727	0.60	29274	68-67	
		363281	34687	0.19	6679	28008					0.03	1190	0.26	8912	0.52	17906	69-68	
		411731	48450	0.21	10242	38208					0.02	1126	0.24	11428	0.53	25654	70-69	
		452388	40657	0.19	7668	32989					0.04	1483	0.23	9150	0.55	22356	70.00	
		482727	30339	0.22	6694	23645					0.05	1385	0.21	6424	0.52	15836	71.00	
		506256	23529	0.26	6160	17369					0.02	585	0.18	4119	0.54	12665	72.00	
		533851	27595	0.10	2866	24729					0.05	1512	0.18	4903	0.66	18314	73.00	
		553648	19797	0.08	1527	18270					0.04	866	0.21	4116	0.67	13288	74.00	
		568648	15000		0	15000					0.01	162	0.25	3815	0.73	11023	75.00	
0.21	7311139	588248	19600		0	19600					0.02	404	0.12	2264	0.86	16932	76.00	
		640784	52536		0	52536					0.10	5490	0.39	20721	0.50	26325	77.00	
		756626	115842			115842					0.09	10941	0.43	50336	0.47	54565	78.00	
		886653	130027			130027				0.03	4178	0.10	12391	0.34	44267	0.53	69191	79.00
		953102	66449			66449				0.04	2857	0.13	8819	0.31	20477	0.52	34296	80.00
		1110123	157021			157021				0.04	6748	0.14	21354	0.30	47514	0.52	81405	81-80

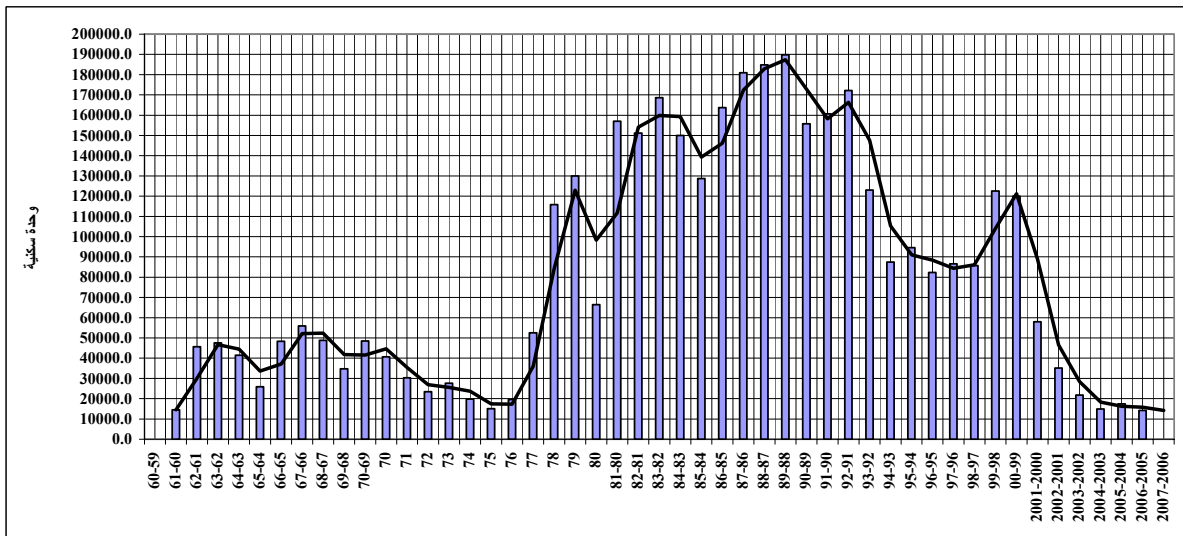
جدول رقم (١٩) الانتاج العقاري (الوحدات السكنية) في الفترة من ١٩٦٠ الي ١٩٨٠ / ١٩٨١

نسبي وزارة الإسكان/ التعداد	الاجمالي التعداد (حضر وريف) تراكمي	الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الإسكان (عام وخاص) - حضر وريف													السنوات والبيان		
		تراكمي	اجمالي سنوي	الوحدات السكنية بالريف		الوحدات السكنية بالحضر											
				نسبي ريفي	ريف واستصلاح	اجمالي حضري	نسبي منخفض التكاليف	منخفض التكاليف	نسبي فاخر	الفاخر	نسبي فوق متوسط	فوق المتوسط	نسبي متوسط	المتوسط		نسبي اقتصادي	الاقتصادي
		1261292	151169			151169			0.02	3411	0.10	14717	0.24	36707	0.64	96334	82-81
		1429869	168577			168577			0.05	8331	0.12	20783	0.28	46622	0.55	92841	83-82
		1579822	149953			149953			0.05	7550	0.12	17954	0.24	35710	0.59	88739	84-83
		1708486	128664			128664			0.07	9042	0.06	7965	0.22	27827	0.65	83830	85-84
		1872204	163718			163718			0.05	7750	0.11	18208	0.26	42398	0.58	95362	86-85
0.37	11259605	2053209	181005			181005			0.04	7310	0.10	18849	0.30	53571	0.56	101275	87-86
		2238012	184803			184803	0.02	4127.00	0.03	5742	0.09	15982	0.31	58203	0.55	100749	88-87
		2427841	189829			189829	0.14	26227.00	0.03	5633	0.09	17137	0.30	56043	0.45	84789	89-88
		2583626	155785			155785	0.34	53494.00	0.09	14349	0.09	13864	0.23	35667	0.25	38411	90-89
		2744239	160613			160613	0.38	60903.00	0.03	4958	0.09	14095	0.21	34377	0.29	46280	91-90
		2916399	172160			172160	0.39	66697.00	0.03	5521	0.08	13236	0.19	32048	0.32	54658	92-91
		3039497	123098			123098	0.66	81772.00	0.03	3624	0.05	6502	0.13	15819	0.12	15381	93-92
		3126985	87488			87488	0.56	49136.00	0.00	218	0.08	6750	0.19	16447	0.17	14937	94-93
		3221528	94543			94543	0.42	40031.00	0.00	145	0.07	6373	0.28	26112	0.23	21882	95-94
		3303843	82315			82315	0.47	38804.00	0.00	197	0.05	4366	0.29	23549	0.19	15399	96-95
0.18	18791471	3390424	86581			86581	0.38	32674.00	0.00	278	0.04	3734	0.21	18554	0.36	31341	97-96
		3476137	85713			85713	0.42	36257.00		160	0.05	4532	0.20	16962	0.32	27802	98-97
		3598629	122492			122492	0.22	26597.00			0.01	1165	0.08	9401	0.70	85329	99-98
		3718560	119931			119931	0.16	19494.00			0.01	623	0.04	5278	0.79	94536	00-99
		3776537	57977			57977	0.30	17409.00			0.02	950	0.08	4816	0.60	34802	2001-2000
		3811683	35146			35146	0.49	17173.00			0.02	708	0.17	6060	0.32	11205	2002-2001
		3833383	21700			21700	0.62	13487.00			0.08	1649	0.12	2628	0.18	3936	2003-2002
		3848328	14945			14945	0.76	11343.00			0.08	1245	0.09	1372	0.07	985	2004-2003
		3865768	17440			17440	0.65	11289.00			0.06	1088	0.03	590	0.26	4473	2005-2004
0.09	24424673	3879904	14136			14136	0.63	8901.00			0.06	804	0.05	640	0.27	3791	2006-2005
																	2007-2006

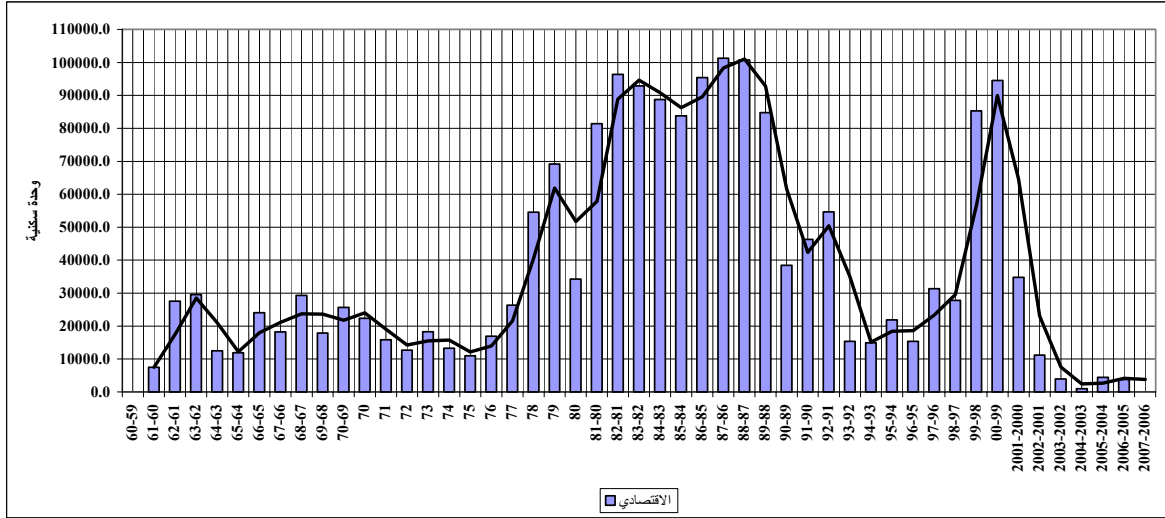
جدول رقم (٢٠) الانتاج العقاري (الوحدات السكنية) في الفترة من ١٩٨٢/١٩٨١ الي ٢٠٠٦/٢٠٠٥



الشكل البياني رقم (٢٨) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) ريف وحضر – تراكمي-



الشكل البياني رقم (٢٩) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) ريف وحضر – سنوي-



الشكل البياني رقم (٣٠) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) اسكان اقتصادي – سنوي-

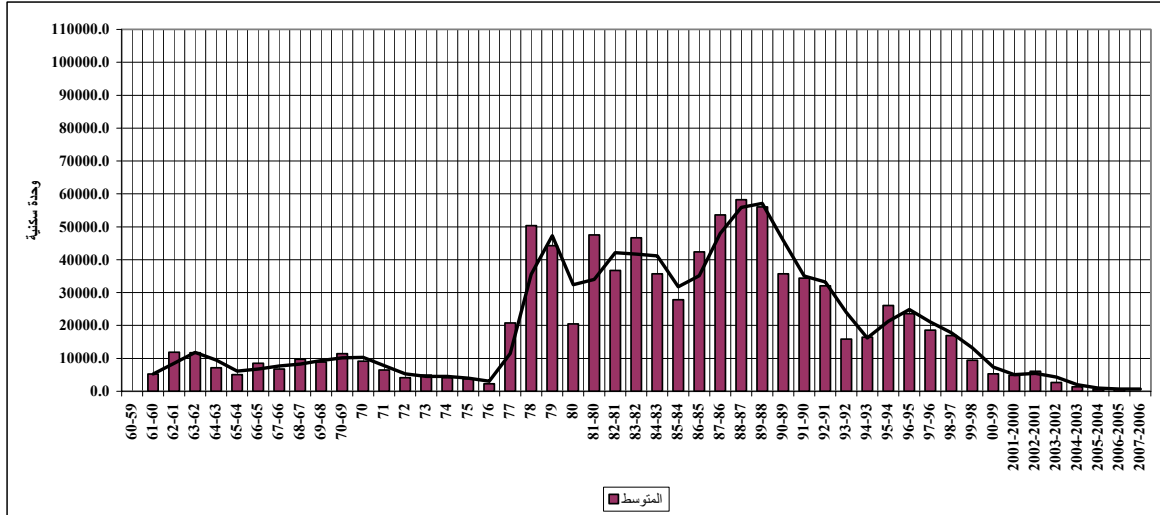
### ٢/٢/١/٦ الاسكان المتوسط

وقد امتد انتاج هذا النوع من الاسكان طوال الفترة الزمنية من عام ١٩٦٠ الي عام ٢٠٠٦ ووفقا للشكل البياني رقم (٣١) فقد مر بثلاث دورات كالتالي :

١-الدورة الاولى – الفترة من عام ١٩٦٠/١٩٦١ الي عام ١٩٧٦ (١٦ عام) بقيم متقاربة بلغت في المتوسط حوالي (٧,٥٦٦ وحدة)

٢- الدورة الثانية – الفترة من عام ١٩٧٧ الي عام ١٩٩٣/١٩٩٢ (١٥ عام) وشهدت انتاجا بقيم اعلا بكثير من سابقتها ويمثلها منحنى (متردد) ذو قمم وقيعان وبقيمة متوسطة حوالي (٤٣,٨٨٧ وحدة) اي حوالي (٦ اضعاف) الفترة السابقة

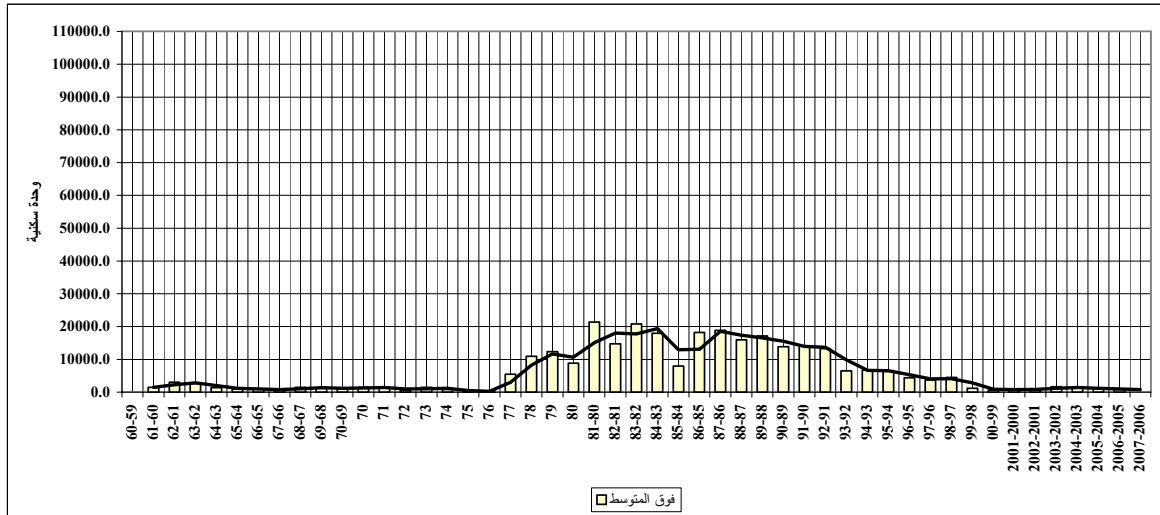
٣- الدورة الثالثة الفترة من عام ١٩٩٣/١٩٩٤ الي عام ٢٠٠٦/٢٠٠٥ (١٣ عام) وقد تميز منحنى الانتاج باتجاه تنازلي لاسيما في السنوات الخمس الاخيرة حتي يصل الي اقل قيمة له في العام الاخير



الشكل البياني رقم (٣١) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) اسكان متوسط – سنوي-

### ٢٠١٦/ ٣/ الاسكان فوق المتوسط

امتد انتاج هذا النوع من الاسكان طوال الفترة الزمنية من عام ١٩٦٠ الي عام ٢٠٠٦ ووفقا للشكل البياني رقم (٣٢) فقد شهدت الفترة من عام ١٩٦٠ الي عام ١٩٧٦ (١٦ عام) وكذلك الفترة من عام ١٩٩٩/٢٠٠٠ الي عام ٢٠٠٥/٢٠٠٦ (١٦ اعوام) انتاجا ضئيلا جدا بينما انحسر الانتاج الحقيقي لهذا النوع من الاسكان في الفترة من ١٩٧٧ الي ١٩٩٩/١٩٩٨ (٢١ عام) وبلغ متوسط الانتاج حوالي (١١,٠٠٠ وحدة)

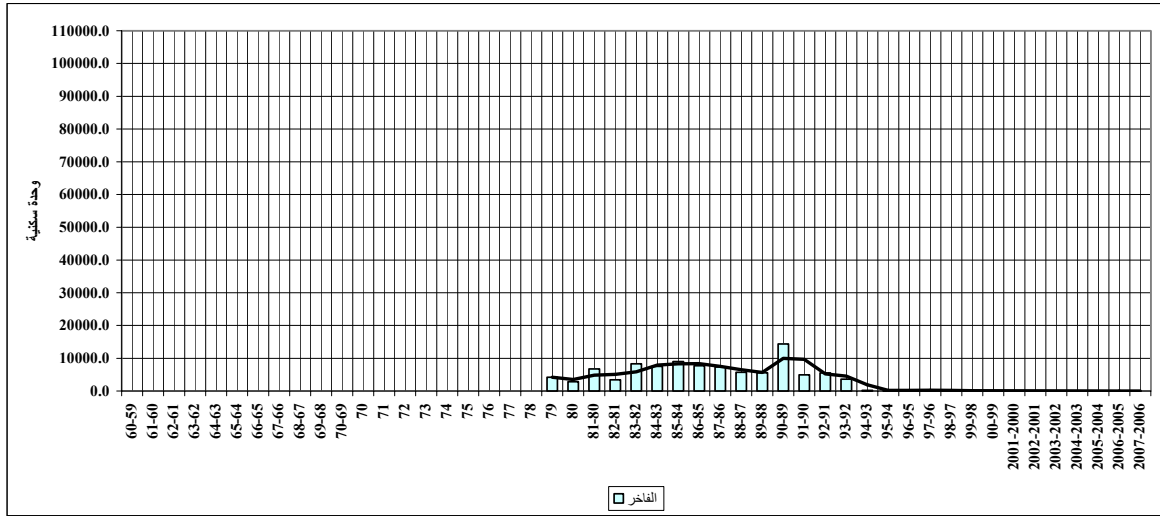


الشكل البياني رقم (٣٢) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) اسكان فوق متوسط – سنوي-



#### ٤/ ٢/١/٦ الاسكان الفاخر

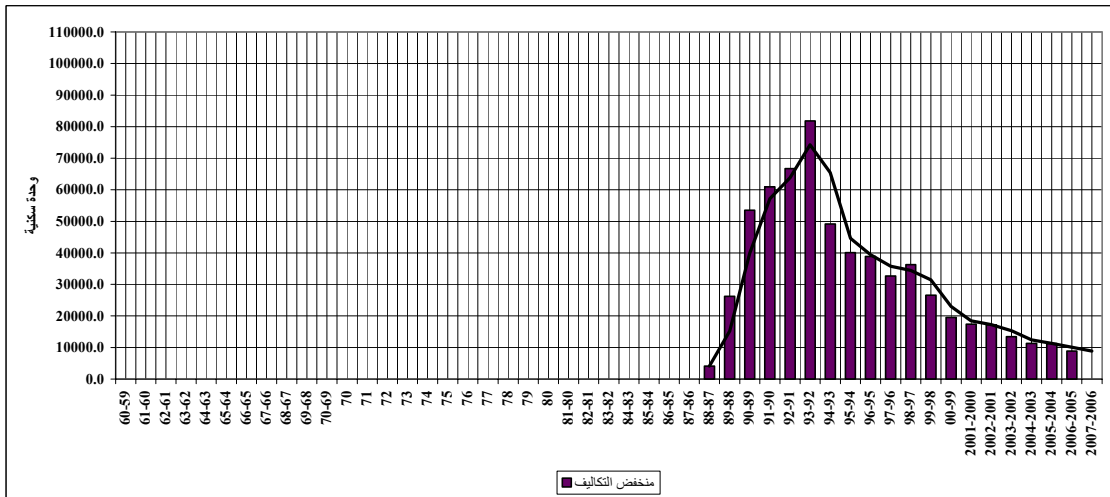
انحسر انتاج هذا النوع من الاسكان في الفترة من عام ١٩٧٩ الي عام ١٩٩٧/١٩٩٨ (٢٠ عام) وبقيمة متوسطة حوالي (٤,٩٠٠ وحدة) كما هو مبين بالشكل البياني رقم (٣٣)



الشكل البياني رقم (٣٣) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) اسكان فاخر - سنوي-

#### ٥/ ٢/١/٦ الاسكان منخفض التكاليف

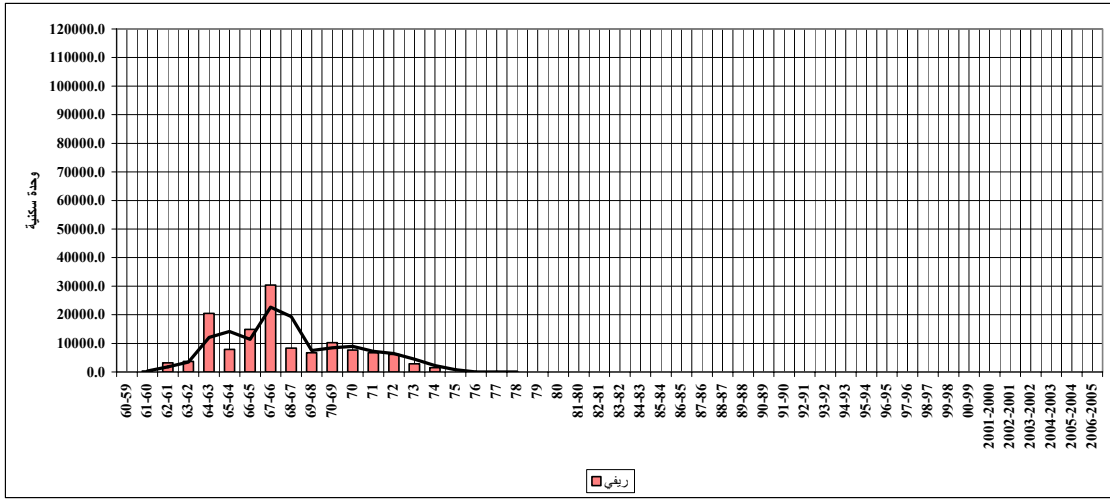
ظهر هذا النوع من الانتاج السكني ابتداء من عام ١٩٨٧/١٩٨٨ الي عام ٢٠٠٦/٢٠٠٥ (١٩ عام) وبقيمة متوسطة حوالي (٣٢,٤٠٠ وحدة) كما هو مبين بالشكل البياني رقم (٣٤) والذي يتضح منه ان هذا النوع من الانتاج يتجه تصاعديا ليصل اعلي قيمة له عام ١٩٩٣/١٩٩٢ ثم يتجه الي الانخفاض مرة اخري .



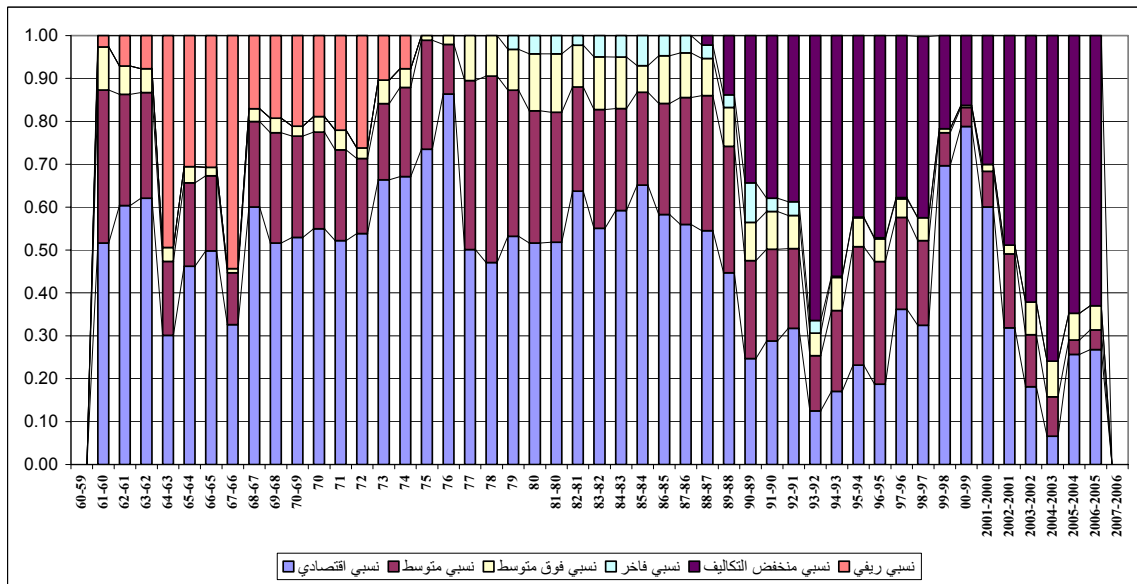
الشكل البياني رقم (٣٤) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان (عام وخاص) اسكان منخفض التكاليف - سنوي-

## ٦/٢/١٦ الاسكان الريفي

اقتصرت انتاج هذا النوع من الاسكان علي الفترة من عام ١٩٦٠ الي عام ١٩٧٤ (١٥ عام) وبقيمة متوسطة حوالي (٨,٧٤٠ وحدة) كما هو مبين بالشكا البياني رقم (٣٥)



الشكل البياني رقم (٣٥) الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الإسكان (عام وخاص) اسكان ريفي - سنوي.



الشكل البياني رقم (٣٦) الوزن النسبي لمستويات الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الإسكان (عام وخاص) - سنوي.

## ٧/٢/١/٦ العلاقة بين نوعيات ( مستويات ) المنتج العقاري السكني

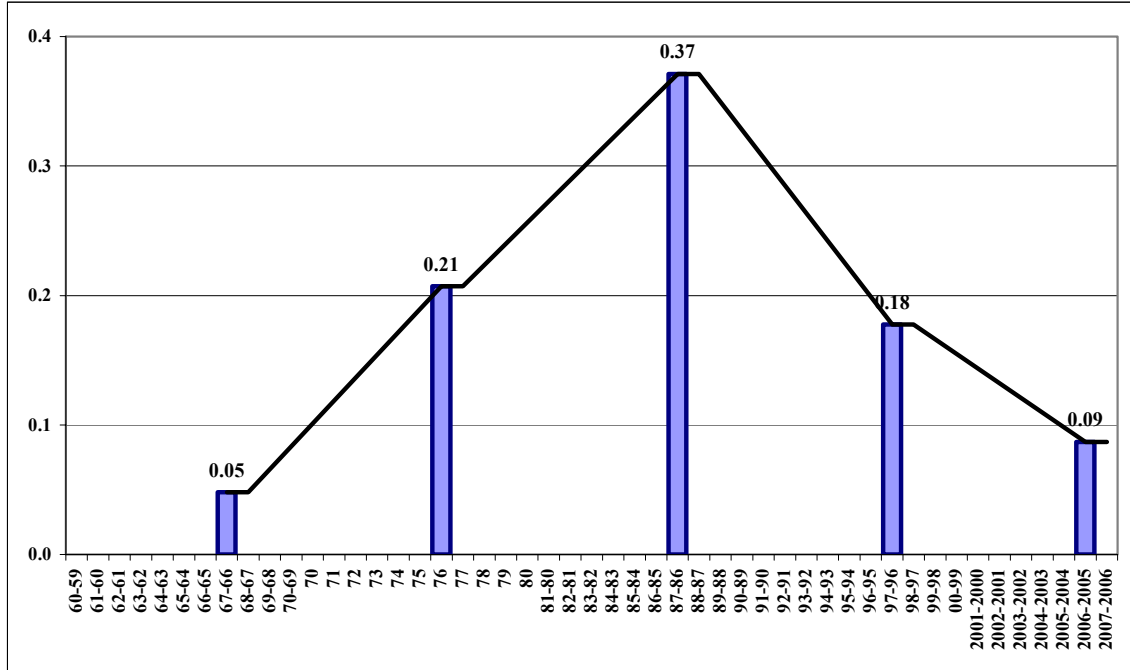
من الاشكال البيانية من رقم (٢٨) الي رقم (٣٥) وكذلك الشكل البياني رقم (٣٦) يتضح الاتي :

- ١- سجل الانتاج العقاري اعلي قيم لة اجمالاً خلال الفترة الزمنية من اواخر السبعينات وحتى اوائل التسعينات وهي الفترة التي شهدت الاتجاه الي اقامة المدن الجديدة وانشاء اجهزة التعمير المختلفة واتجاه السياسات الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية نحو توفير الوحدات السكنية بمستوياتها المختلفة بالمدن الجديدة وتشجيع المواطنين بطرق مختلفة علي الانتقال اليها .
- ٢- شكل الاسكان (الاقتصادي ) و(المتوسط) النسبة الغالبة بين انواع الاسكان المختلفة ولم يقارب هذه النسبة بل وتفق عليها احيانا سوي الاسكان منخفض التكاليف عندما اتجهت الدولة الي انتاجه .
- ٣- شكل الانتاج العقاري (الاسكان الاقتصادي ) النسبة الغالبة من الانتاج العقاري بنسب تراوحت بين (٠,١٢) & (٠,٨٦) وامتد تنفيذ هذا النوع من الانتاج طوال الفترة من ١٩٦٠ الي ٢٠٠٦ وتلي الانتاج العقاري ( الاسكان الاقتصادي ) ( الاسكان المتوسط ) وان كان الوزن النسبي لة اقل كثيرا من سابقة وان امتد تنفيذة طوال الفترة الزمنية.
- ٤- تلي ( الاقتصادي والمتوسط ) ( الفوق متوسط ) وبنسبة اقل من النوعين السابقين وان اشترك معهم في امتدادة طوال الفترة الزمنية.
- ٥- اقتصر الانتاج العقاري ( الاسكان الفاخر ) علي الفترة بين عامي ١٩٩٧ & ١٩٩٨/١٩٩٧ وثلت نسبية نسبة ضئيلة لم تتعدى (٠,٠٩) في افضل الظروف وكانت النسب الغالبة نحو (٠,٠٣) .
- ٦- اقتصر الانتاج العقاري ( الاسكان الريفي ) علي الفترة بين عامي ١٩٦٠ & ١٩٧٤ وبدأ بنسبة (٠,٠٣) ثم زاد حتي بلغ ( ٠,٥٤ ) ثم عادت نسبية الي الهبوط مرة اخري لتصل الي (٠,١٠) قبل ان يتلاشي .
- ٧- ظهر الانتاج العقاري ( الاسكان منخفض التكاليف ) في الفترة بين عامي ١٩٨٧/١٩٨٨ & ٢٠٠٦/٢٠٠٥ وشكل النسبة الغالبة خلال تلك الفترة لاسيما في السنوات الاخيرة حيث شكل نحو (٠,٦٠) من اجمالي الوحدات المنفذة في محاولة من الدولة والجهات المختصة لحل مشكلة الاسكان
- ٨- اتجة منحني الانتاج العقاري بمستوياته (انواعه) المختلفة اتجاها تنازليا لاسيما في السنوات الاخيرة متواكبا مع سياسة الاعتماد علي القطاع الخاص .

## ٣/١/٦ الانتاج العقاري- السكني- الرسمي والارسمي

بمقارنة الانتاج العقاري ( الوحدات السكنية ) المنفذة بواسطة وزارة الاسكان – قطاع عام وخاص- والانتاج طبقا للتعداد العام للجمهورية اعوام ١٩٦٦ & ١٩٧٦ & ١٩٨٦ & ١٩٩٦ & ٢٠٠٦ – شكل بياني رقم (٣٧) – يتضح ان الانتاج العقاري بواسطة وزارة الاسكان الي الانتاج العقاري الكلي – علي مستوي الجمهورية- قد بلغ ٠,٠٥ & ٠,٢١ & ٠,٣٧ & ٠,١٨ & ٠,٠٩ علي التوالي وبقيمة متوسطة حوالي (٠,٢١) اي ان اجمالي الانتاج العقاري ( الارسمي ) يمثل نحو ( ٠,٧٩ ) في المتوسط – وذلك مع استبعاد النسبة المقابلة لعام ١٩٦٦ وهي (٠,٠٥) حيث انها تمثل النسبة بين تراكمي وزارة الاسكان وتراكمي التعداد العام وهي نسبة غير معبرة – ويتضح من الشكل البياني ان عام ١٩٨٦ يمثل قمة المنحني ، اي ان الانتاج العقاري السكني المنفذ بواسطة

وزارة الاسكان بلغ اكثر من (ثلث) الانتاج العقاري السكني الاجمالي ( من التعداد) ، كما ان عام ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦  
يمثل اقل قيمة للمنحني ( ٠,٠٩ ) .



الشكل البياني رقم (٣٧) النسبة بين الوحدات السكنية المنفذة من خلال وزارة الاسكان واجمالي الوحدات السكنية من التعداد العام

## ٢/٦ القاهرة الكبرى

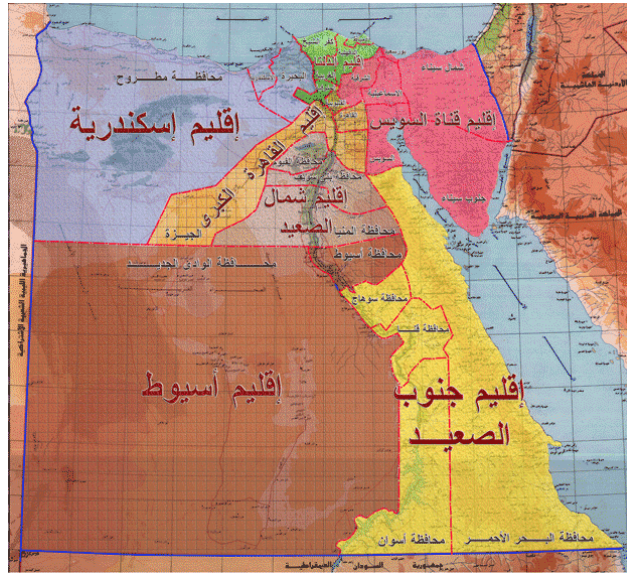
" تمثل القاهرة الكبرى من المدينة المصرية القضية الحيوية التي تؤثر في كيان الدولة بحساسية تكوينها ونموها المفرط والتي يعد تاريخها وتطورها العمراني والاجتماعي هو في نفس الوقت تاريخ مصر وتطورها ، فالقاهرة هي كيان مصر البشري وقلبها ذات الموقع المركزي المتوسط بين الوادي والدلتا الذي تستمد مكانها بتوازن من كل اقاليم مصر مؤلفة بهم عينة تمثل المجتمع المصري برمته " (١)

### ١/٢/٦ تحديد اقليم القاهرة الكبرى

" وضعت حدود القاهرة الكبرى (G C R) في سنة ١٩٦٦ وعدلت هذه الحدود تعديلا طفيفا في عام ١٩٧٥ ويضم اقليم القاهرة الكبرى - حينئذ- محافظة القاهرة و اجزاء من محافظات الجيزة والقليوبية حيث ان كل المناطق المأهولة في محافظة القاهرة تدخل في اقليم القاهرة الكبرى، ففي سنة ١٩٧٦ كان ٨٢% من سكان محافظة الجيزة، ٥٥% من سكان محافظة القليوبية يسكنون داخل اقليم القاهرة الكبرى." (٢)

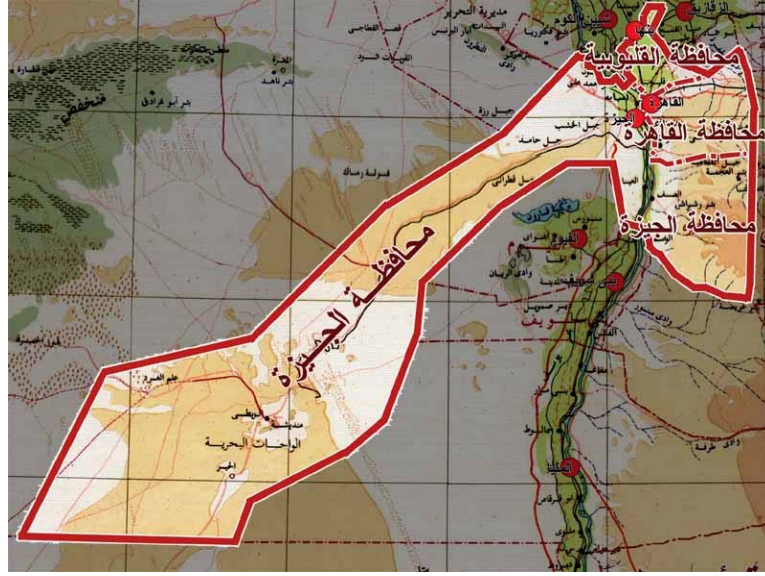
وقد تم تقسيم مصر الي اقاليم تخطيطية بوجوب قرار رقم (٤٩٥) لسنة ١٩٧٧ ، والذي تم تعديله بالقرار رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٦ ، حيث تم ضم اقليم مطروح الي اقليم الاسكندرية ، وبذلك اقتصر عدد الاقاليم التخطيطية علي سبعة اقاليم ، وقد ضم اقليم القاهرة الكبرى محافظات القاهرة والجيزة والقليوبية" (٣) والشكل رقم (٣٨)

يوضح اقليم مصر التخطيطية والشكل رقم (٣٩) يوضح اقليم القاهرة الكبرى



شكل رقم (٣٨) تقسيم مصر الي اقاليم تخطيطية

١ - جمال حمدان - شخصية مصر - الجزء الرابع - عام الكتب - القاهرة ١٩٨٤  
٢ - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - اقليم القاهرة الكبرى ، تخطيط التنمية الحضرية حتي عام ٢٠٠٠ ، التخطيط الهيكلي - يناير ١٩٨٣ ص ٤  
٣ - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية عام ٢٠١٧ - التقرير العام الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية - يونية ١٩٩٨ ص ٦٣



شكل رقم (٣٩) اقليم القاهرة الكبرى

### ٢/٢/٦ الوزن النسبي للقاهرة الكبرى ؟

\* " يبلغ عدد سكان الكتلة العمرانية للاقليم حاليا ١٤ مليون بالاضافة الي ١,٢ مليون بالمدن الجديدة المحيطة

يضم الاقليم ٢٢% من اجمالي سكان مصر

يضم الاقليم ٤٣% من اجمالي سكان الحضر

يتمركز بالاقليم :

- ٥٥% من اماكن التعليم الجامعي

- ٤٦% من اجمالي اسرة المستشفيات

- ٤٠% من الصيدليات

- ٤٣% من فرص العمل بالقطاع العام

- ٤٠% من فرص العمل بالقطاع الخاص " (١)

\* تبلغ نسبة الاستثمارات المخصصة لاقليم القاهرة الكبرى بالخطة الخمسية الخامسة (٢٠٠٢/٢٠٠٧) حوالي

٢٦,١% من اجمالي الاستثمارات علي المستوى القومي " (٢)

هذا بخلاف الثقل السياسي ( مركز الحكم علي مدار السنوات ) والاداري ( مقر لجميع الوزارات والهيئات

القومية ) والثقافي ( الخدمات الثقافية القومية ) والاجتماعي للاقليم .

<sup>١</sup> - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - الرؤية الحالية للتنمية العمرانية المتكاملة بمصر والمخطط الاستراتيجي بعيد المدى لاقليم القاهرة

الكبري ٢٠٥٠

<sup>٢</sup> - الخطة الخمسية الخامسة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية (٢٠٠٢-٢٠٠٧) - معهد التخطيط القومي - مركز التوثيق والنشر - ابريل -

٢٠٠٢ ص ٥٧

## ٣/٦ المخططات العمرانية لتنمية القاهرة الكبرى

"مع الزيادة المضطردة في اعداد السكان لاقليم القاهرة الكبرى وكذلك التزايد المستمر في مساحة الاقليم وفي ظل الاتجاهات الحديثة لتخطيط اقليم القاهرة الكبرى تم اعداد العديد من الدراسات التخطيطية لها وذلك منذ بداية القرن التاسع عشر وحتى الان ، وبالرغم من ان معظم هذه الدراسات قد اختلفت فيما بينها في الفترات الزمنية والتخطيطية الا انها جميعا قد اتفقت فيما بينها في تحقيق التنظيم المكافئ للسكان علي المسطحات العمرانية القائمة مع تحديد الاتجاهات الاساسية للامتداد العمراني في المناطق والمسموح في الامتداد بها سواء كانت هذه المناطق داخل او خارج الكتلة العمرانية." (١)

وحيث ان التخطيط العمراني يمثل الترجمة العمرانية للسياسات الاقتصادية والاجتماعية للدولة فان البحث يعرض في هذا الجزء للمخططات العمرانية المتتابعة التي تم اعدادها لاقليم القاهرة الكبرى لملاحقة النمو السكاني والعمراني للاقليم مركزا علي التعرف علي الافكار والرؤي والاهداف التخطيطية لكل مخطط وذلك للربط بين المخططات المختلفة والاستثمار القومي والعقاري في الفترة التي يغطيها المخطط من ناحية والنمو العمراني من ناحية اخري .

### ١/٣/٦ خلفية تاريخية ( قبل عام ١٩٥٢ )

#### ١/١/٣/٦ المخطط التنظيمي الذي اعد في عهد الحملة الفرنسية

تم اعداد اقتراح لاعادة تخطيط القاهرة من خلال تخطيط منظم في عهد الحملة الفرنسية وجاء ذلك نتيجة ماحدثتة العربية المجرورة من توسيع للطرق التي غيرت بشدة التعرج والضيق الشديد وعدم الاستمرارية بسبب وجود البوابات التي تعوق لستمرارها ، وقد جاء المخطط لتحقيق عدة اهداف منها :

- تقسيم المدينة الي مناطق لتسهيل شئون الامن والادارة
- الغاء بوابات الاحياء
- توسيع الطرقات
- توصيل حي بولاق بمنطقة مركز المدينة
- تجفيف بركة الازبكية لاعادة استخدام المنطقة عمرانيا
- ازالة المقابر القائمة داخل الكتلة العمرانية للقاهرة لتحسين الصورة العمرانية بها
- انشاء طرق جديدة لمواجهة الاحتياجات المتزايدة في المرور والحركة بالعربات المجرورة
- تخطيط جزيرة الروضة وتخصيصها لتكون حيا سكنيا مثاليا

ولم يتسع الوقت للفرنسيين لتنفيذ مخططهم الا انهم بدءوا في تقسم القاهرة الي ٨ مناطق ادارية وتوسيع بعض الطرق." (٢)

وهكذا فقد لعب تطور وسائل المواصلات (العربة المجرورة) الدور الرئيسي في اعداد هذا المخطط بالاضافة الي اعتبارات الامن والادارة - فلم تكن القاهرة تعاني حينئذ من الانفجار السكاني التي عانت منه في الوقت الحاضر -

<sup>1</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٨٤

<sup>2</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٨٤-٨٥

## ٢٠١٣/١/٣ " تخطيط القاهرة في عهد الخديو اسماعيل ( ١٨٦٣-١٨٧٩ )

اعد المخطط " هاوسمان " عام ١٨٧٤ مخططا للقاهرة ، ووضع فيه العديد من المعالم الاوروبية مثل شبكات من الطرق المتعامدة والعديد من الكباري بالاضافة الي اقامة العديد من الاحياء الجديدة والحدائق العامة ، ثم الاتجاه الي تنمية المناطق الغربية من النيل والاحياء الجديدة علي الطراز الاوروبي مع الحفاظ علي القاهرة القديمة بطابعها الفاطمي وقد تم انشاء الطريق بين القاهرة والاهرام عام ١٨٦٩ وانشاء كوبري قصر النيل وكوبري الجلاء ١٨٧٢ ، وقد تم انشاء احياء ( الاسماعيلية- جاردن سيتي - العباسية - شبرا - التوفيقية - عابدين - العباسية ) اما منطقة الازبكية والتي كانت من ارقى المناطق السكنية فقد تم تحويلها الي منطقة تجارية بالدرجة الاولى هذا بالاضافة الي تطور الاستعمالات وظهور الخدمات الجديدة مثل البنوك والشركات والمسارح ودار الاوبرا .

ويمكن وصف القاهرة في تلك الفترة بالسرعة والامتداد في اتجاهات مختلفة والتي ان لم تكن مجرد امتدادات واتساع في الرقعة العمرانية الا انها كانت متميزة في التكوين العام تخطيطيا وحدث نهضة عمرانية كبيرة في شتي انحاءها وضواحيها" (١)

ارتبط هذا المخطط بتوجه الخديو اسماعيل - توجهات سياسية- الي احداث نهضة عمرانية شاملة ونقل الطراز الاوروبي الي القاهرة

## ٣٠١٣/١/٣ " مخطط مصلحة التنظيم (١٩٣٧)

اعدت مصلحة التنظيم عام ١٩٣٧ مخططا لمدينة القاهرة ، وكننتيجة للعديد من التطورات الصناعية التي حدثت في هذه الفترة خاصة في وسائل النقل والخدمات واساليب ومواد البناء ، فقد استمر تطبيق الاساليب الحديثة من حيث اقامة الاحياء الجديدة وتوفير شبكات الطرق الواسعة ، وكننتيجة للامتدادات العمرانية والزيادة السكانية في هذه الفترة- حيث كان تعداد القاهرة حوالي ١,٢ مليون نسمة - فقد اعدت المصلحة المخطط لكي تستوعب الزيادة السكانية المتوقعة سنة الهدف (١٩٧٧) حيث كان من المتوقع ان يصل عدد السكان الي ٣,٣ مليون نسمة، وقد جاء هذا المخطط لتحقيق عدة اهداف من اهمها :

- وضع حدود للقاهرة من خلال طريق دائري يعمل علي ربط مدينة القاهرة ومايجاورها .
- فصل كل من المعادي ومصر الجديدة عن الكتلة العمرانية للقاهرة وتمييزها لتعمل كضواحي متكاملة ومنفصلة عن القاهرة .
- اقامة محاور للحركة تربط بين شرق وغرب الكتلة العمرانية للقاهرة عبر النيل .
- توجيه النمو العمراني نحو الغرب باتجاه مدينة الجيزة .
- نقل مناطق الصناعات الصغيرة المنتشرة داخل القاهرة خارج الطريق الدائري شرقا وجنوبا .
- وعلي الرغم من الافكار المنطقية التي جاء بها المخطط ، وعلي الرغم من ان سنة الهدف كانت ١٩٧٧ - اي بعد ٤٠ سنة من اعداد المخطط - الا انه لم يدخل حيز التنفيذ ، ذلك انه اعتمد بالدرجة الاولى

<sup>1</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٨٥



علي اقامة الطريق الدائري حول القاهرة ولم يكن متوفرا بسبب ضخامة التكاليف التي يحتاج اليها هذا

المشروع الضخم".<sup>(١)</sup>

ويعد هذا اول مخطط تضعه الجهة المنوط بها مسؤولية العمران - مصلحة التنظيم- وعلي الرغم مما يحملته المخطط من افكار جيدة بدت في هذه المرحلة سابقة لعصرها الا ان احدا لم يكن يتوقع انه بعد نحو (١٥ عاما) فقط سنقوم ثورة ٢٣ يوليو لتختلف معها التوجهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية في البلاد ، وقد عملت النخبة الحاكمة بعد الثورة علي اعداد مخطط جديد عام ١٩٥٦ .

٢/٣/٦ "مخطط القاهرة ١٩٥٦"

بعد ثورة ١٩٥٢ كان تركيز السياسة الحاكمة عمل تطوير اجتماعي واقتصادي وتم الاخذ بنظام التخطيط القومي الشامل في الدولة ، وتعددت وسائل استثمار رؤوس الاموال وحظيت الصناعة باكبر نصيب من الاستثمارات ، وكان من اثار ذلك انشاء العديد من القلاع الصناعية ابرزها مصانع الحديد والصلب بحلوان والتي جذبت الي جوارها العديد من الصناعات الاخرى الخفيفة والمتوسطة ، وساهم ذلك في خلق نقطة جذب للسكان ، ومع مرور الوقت ظهر انعكاس هذه الطفرة الصناعية علي المدينة حيث اخذت في النمو والامتداد وزاد تركيز السكان بها حتي اصبح يشكل عبئا علي كفاءة الخدمات الاساسية ،وفي مواجهة مشكلة الزيادة السكانية والنمو السريع غير المخطط قامت هيئة التخطيط باعداد دراسة تخطيطية كان الهدف منها وضع مشروع عام لتخطيط اقليم القاهرة وحل مشاكلها ،وقد اقترح هذا المخطط بقاء المدينة من الداخل كما هي بينما اقترح توجيه نمو الاقليم نحو الجزيرة وشرقا في منطقة المعسكرات بين العباسية ومصر الجديدة كما اقترح خلق عدة مراكز صناعية خارج المدينة لتعمل كأقطاب جاذبة للسكان ، وبالتالي تعمل علي استيعاب فائض السكان والحد من النمو داخل المدينة حيث اوصي المخطط ان تكون هذه المراكز موجودة في حلوان ، شبرا الخيمة ، امبابة : الجزيرة ، ولم يدخل هذا المخطط حيز التنفيذ حيث حدثت طفرات عمرانية كبيرة لم يسطع التخطيط العمراني ملاحظتها وبسبب ذلك استمر العمران يمتد في الاماكن المجاورة للعمران القائم حتي ظهرت الحاجة الي اعداد مخطط اخر يواكب هذه الظروف"<sup>(٢)</sup>

٣/٣/٦ "المخطط العام للقاهرة عام ١٩٧٠"

اعدت الجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبرى مخططا للقاهرة في الفترة من ١٩٦٥ الي ١٩٧٠ - شكل رقم (٤٠) وجاء هذا المخطط لمواجهة مشكلات التحضر الزائد للقاهرة الكبرى وماتج عنه من ضغط علي المساكن وشبكات النقل والخدمات خاصة وزيادة مركزية العاصمة ، وقد استند المخطط في بدء التفكير لة علي مفهومين رئيسيين ظهرت الحاجة اليهما ، هذان المفهومان يتناولان الاكتفاء الذاتي في الموارد والخدمات ، الحجم الامثل المقترح للعمران القائم بما يتحقق معه افضل مستوي معيشة للسكان .

- مفهوم الاكتفاء الذاتي : تم استنباط هذا المفهوم من فكرة المجتمعات العمرانية الجديدة حيث كان الفكر

السائد لنظرية المدن الجديدة هو محاولة خلق وحدات علي المستوي الاقليمي تعمل كأقطاب جاذبة

<sup>١</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٨٦

<sup>٢</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٨٧

للتخفيف عن الكتلة العمرانية للقاهرة وهذه المدن والمجتمعات الجديدة يجب ان تكون لها قواعدها الاقتصادية لتستطيع النمو مستقلة عن العاصمة ، ولكن نظرا لما قد يعترض ذلك من صعوبات تتعلق بالتكاليف الباهظة ، كان الحل الامثل هو الاتجاه الي تقليل المسافة بين الكتلة القائمة وبين هذه التجمعات مع التمسك بمبدأ الاكتفاء الذاتي وكان ذلك الاساس لظهور مفهوم المدن التوابع مثل ٦ اكتوبر ، ١٥ مايو وهي نماذج تقوم بتدعيم السياسة التنفيذية للمدن الجديدة وفي نفس الوقت يتوفر لها قاعدة اقتصادية وشخصية مستقلة .

- مفهوم الحجم الامثل : وهذا المفهوم قام علي اساس تحقيق هدف عام وهو وضع حد للتوسع العمراني خاصة علي حساب الاراضي الزراعية وكانت الطريقة المتبعة للحد من هذا التوسع هي عمل حاجز طبيعي حول الكتلة العمرانية القائمة ثم استبدلت الفكرة بانشاء طريق دائري يحيط بالكتلة العمرانية القائمة ويحدها من الامتداد وفي نفس الوقت يقوم بدور هام في مجال خدمات النقل .

من هذين المفهومين تم تحديد اهداف المخطط متمثلة في :

- ١- تحديد حجم الكتلة العمرانية للاقليم بالطريقة التي تحقق لة اقصي حماية للاراضي الزراعية
- ٢- تخطيط مواقع تستوعب الزيادة السكانية المتوقعة سنة الهدف ( ١٩٩٠ ) سواء كان ذلك داخل الكتلة العمرانية او خارجها .

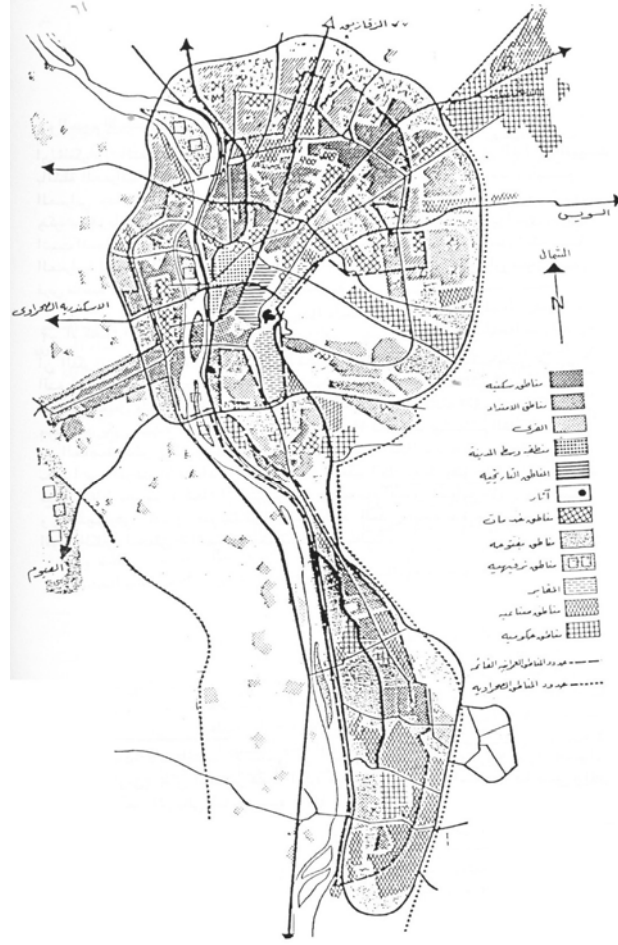
ويظهر مما سبق اسس التنظيم المكاني للاقليم متمثلة في عمل مواقع اخري ( مدن او تجمعات جديدة ) تعمل علي امتصاص الفائض السكاني في مركز العاصمة ، ومما يساعد علي ذلك عمل انوية لهذة المواقع لتقوم بجذب السكان اليها ، واقتراح المخطط الابتدائي عمل نوع من التوازن الداخلي للكثافات باقسام الاقليم المختلفة عن طريق

- خفض الكثافة في الاقسام ذات الكثافة العمرانية المرتفعة .

- رفع الكثافة في الاقسام ذات الكثافة العمرانية المنخفضة

وكان ذلك بمثابة حل للتنظيم العمراني داخل الكتلة العمرانية القائمة ، وقد بذلك ان تستوعب الكتلة العمرانية القائمة حوالي ٩,٥ مليون نسمة ، علي ان تستوعب التجمعات المحيطة من الحضر والريف مايقرب من ١,٢ مليون نسمة ، بينما الزيادة والتي تقدر بحوالي ٤,٢ مليون نسمة سيتم توجيهها نحو امتدادات خارج الكتلة القائمة ، وعلي الرغم من الدراسات الجيدة والشاملة التي جاءت بهذا المخطط ، الا انه لم يتم تنفيذ حيث لم تباشر الحكومة بناء التجمعات العمرانية الجديدة الا بعد فترة كبيرة من اعداد المخطط ، وذلك نظرا للعديد من الظروف السياسية التي حدثت قبل وبعد حرب اكتوبر ١٩٧٣ ."<sup>(١)</sup>

<sup>١</sup> رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٨٦-٨٨



شكل رقم (٤٠) المخطط الهيكلي للقاهرة الكبرى (١٩٧٠)

المصدر : المخطط الهيكلي ١٩٨٣

#### ٤/٣/٦ " الخطة التصورية للقاهرة ١٩٨١ :

تضمنت دراسة السياسة القومية للتنمية الحضرية خطة تصورية للقاهرة كانت بمثابة للقيام بعمل دراسات تخطيطية تالية للقاهرة اكثر عمقا وكان الهدف الرئيسي منها هو محاولة تقديم احد الحلول لمشكلة النمو العمرانية الهائل للقاهرة وعدم تنظيمة الذي اسفر عن العديد من المشكلات الاجتماعية والاقتصادية ، وقد روعي في وضع الخطة التصورية للقاهرة ان تتعامل مع الظروف الواقعية القائمة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية ، وفي سبيل تحقيق كفاءة وعدالة توزيع الخدمات والموارد ، وقد كانت الاسس التي ارتكزت عليها الخطة التصورية للقاهرة :

- دراسة اتجاهات النمو العمراني : تم اجراء دراسة اتجاهات النمو العمراني في هذه الفترة ( ١٩٨٠ - ١٩٨١ ) والتي منها مركز اتجاهات النمو الحضري علي محور الشمال الجنوب وقد ارجعت الدراسة تركيز النمو علي هذا المحور الي مايلي :

- ١- تركيز الخدمات العامة ( من مراكز المرافق ووسائل مواصلات ) علي هذا المحور وايضا الخطط الموضوعية في مجال البنية الاساسية ( متروالانفاق ) ركزت علي تواجدها عند هذا المحور مما شكل عامل جذب قوي .
- ٢- تركيز اتجاهات الاستثمار الصناعي في اقليم القاهرة الكبرى علي محور الشمال الجنوب .
- ٣- مع استمرار تزايد النمو السكاني ومع الظروف الاقتصادية للاسر منخفضة ومتوسطة الدخل انتشرت ظاهرة الاسكان غير القانوني علي طول المحور الشمالي الجنوبي ، وقد ساعد علي ذلك ايضا وجود مراكز الخدمات علي نظرا لعدم استطاعة هذه الاسر السكن في مناطق الاطراف .

- دراسة اساليب تخفيف حدة التركيز السكاني بالاقليم : تم اجراء دراسة للاساليب السابق اقتراحها لتخفيف حدة التركيز السكاني باقليم القاهرة الكبرى ، والتي ركزت علي انشاء طريق دائري يعمل كمحدد للنمو العمراني للاقليم ، وانشاء مدن جديدة تابعة لاستيعاب الزيادة السكانية المستمرة ، ومن خلال دراسة المخطط العام للقاهرة عام ١٩٧٠ جاءت فكرة تقييد النمو الحضري للقاهرة من خلال اقتراح انشاء طريق دائري علي الحدود وبالتالي تخفيف حدة التركيز السكاني به ، ولكن من خلال دراسة النمو العمراني القائم اتضح ان الطريق الدائري سيمثل قطبا جاذبا لل عمران وليس محدد لة ، ونفس الشيء من المتوقع ان يحدث في حالة تنفيذ برامج التنمية المخططة مثل الكباري العلوية ومترو الانفاق التي ستؤدي الي زيادة احتمالات التركيز العمراني وليس العكس .

وبالنسبة للمدن الجديدة المقترح انشاؤها فقد سبق واقتراح المخطط العام انشاء مدن تابعة تمتص الزيادة السكانية من الاقليم ، ولكن من الدراسة اتضح ان المدن التابعة ان تقوم بالدور المستهدف منها نظرا لقربها من الاقليم ، وعلي ذلك تم اقتراح انشاء مدن مستقلة تتخذ مواقع بعيدة نسبيا لضمان نزوح السكان فعليا من الاقليم اليها ، وقد ركزت اهداف الخطة التصورية علي تحقيق تنمية مكانية في منطقة القاهرة الكبرى من خلال :

- ١- اعادة توجيه النمو العمراني من اتجاه الشمال الجنوب الي اتجاه الشرق الغرب .
  - ٢- تخفيف حدة التركيز السكاني بالاقليم من منطقة الوسط من خلال اقامة مراكز تجارية ومالية وصناعية وادارية الي انحاء متفرقة من الاقليم
  - ٣- تطوير الظروف البيئية والمعيشية للسكان بالاقليم
  - ٤- وضع اساليب ادارية متكاملة مكانيا وقطاعيا لتحقيق تنمية شاملة بالاقليم
- وقد تم وضع استراتيجية لتحقيق التنمية العمرانية الشاملة المقترحة لاقليم القاهرة الكبرى وارتكزت الاستراتيجية علي الاسس التالية :

- ١- خلخلة الكثافة السكانية من المنطقة الوسطي المركزية بالاقليم
- ٢- توزيع السكان علي مناطق الاطراف مع توجه العمران باتجاه الصحراء شرقا وغربا
- ٣- انشاء مراكز ثانوية لتحقيق احتياجات السكان بدلا من المركز الرئيسي بمنطقة الوسط ، وقد تم اقتراح منطقتين لهما في مصر الجديدة والمعادي .
- ٤- تركيز الاهتمام علي المدن التابعة لتعمل كأقطاب جاذبة للسكان وتوجيه الاستثمارات اليها .

٥- تطوير المناطق الصحراوية بالشرق والغرب من الاقليم وتوفير المرافق والخدمات بها لمواجهة

متطلبات السكان بعيدا عن استيطان الاراضي الزراعية . " (١)

٥/٣/٦ المخطط الهيكلي لاقليم القاهرة الكبرى ١٩٨٣

"تم اعداد التخطيط الابتدائي - شكل رقم (٤١) - العام لاقليم القاهرة الكبرى فيما بين عامي ١٩٦٥ و ١٩٧٠ واعتمد بقرار وزاري في عام ١٩٧٤ ، ويحتاج ذلك التخطيط العام الي تطوير شامل لايهدف وضع السياسة القومية الجديدة للتنمية الحضرية موضع الاعتبار فحسب ولكن بسبب التغيرات الاقتصادية والاجتماعية الهامة التي استجذت بعد عام ١٩٧٤ وما صاحبها من تغيرات جذرية في انماط الاستثمار سواء بالنسبة للقطاع العام او الخاص بالاضافة الي ان الفترة التخطيطية المشار اليها تنتهي في ١٩٩٠ وبذلك اصبح موعد انتهاء الفترة قريبا بحيث لايسمح بتخطيط طويل المدى، ولقد كان من الضروري عند تحديد الاهداف علي المستوي الاقليمي ان تتكامل مع الاهداف القومية التي تتبناها الحكومة مع السياسة القومية للتنمية الحضرية التي تمثلت في هدفين اجتماعيين رئيسيين

الاول : التأكيد علي التنمية الاقتصادية .

الثاني : تحسين الظروف المعيشية

وقد تم ترجمت هذين الهدفين الي اهداف تفصيلية منها :

- ١- حماية الاراضي الزراعية ، والاتجاه الي الاراضي الصحراوية
- ٢- اعادة النظر في سياسة اختيار المواقع الصناعية
- ٣- رفع كفاءة شبكة النقل والمواصلات
- ٤- اتباع الامركزية لوضع حد للامتداد الملاحم للكتلة العمرانية لاقليم القاهرة الكبرى
- ٥- توفير اسكان لذوي الدخل المحدود والمتوسط كبديل للتجمعات العشوائية المقامة علي الاراضي الزراعية وقد تم اعداد دراسات مبدئية لثلاث مشروعات - اعتبرت في حينها عاجلة- وهي :

١- الطريق الدائري

٢- منطقة الاسكان

٣- تحسين المرور في منطقة وسط المدينة

وعرض المخطط للمشروعين الاولين لاهميتهما

١- الطريق الدائري

اقترح في مخطط عام ١٩٧٠ واصبح اكثر الحاحا ونظرا لان بعض المباني اقيمت علي المسار المقترح سلفا

فقد وضع مسار جديد لة وتم عرض مراحل التنفيذ كما في شكل رقم (٤٠) وترجع اهمية الطريق الدائري

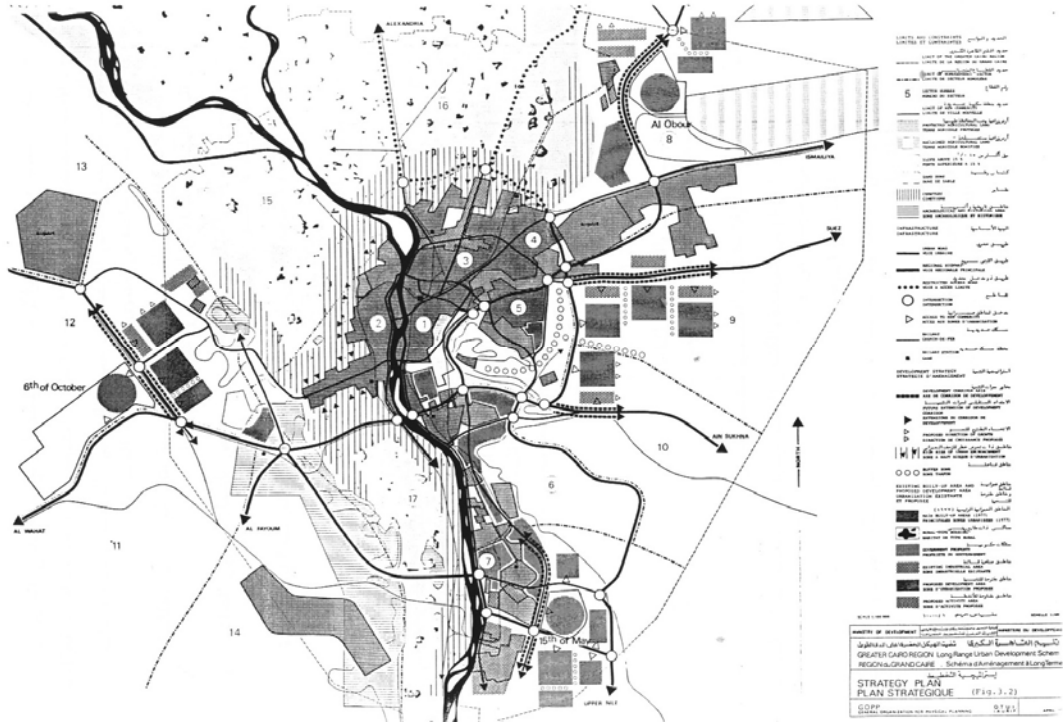
الي : ١- دعم نظرية لامركزية العمران عن طريق توفير اراضي صحراوية جديدة للعمران وحماية

المناطق الزراعية من الزحف العمراني

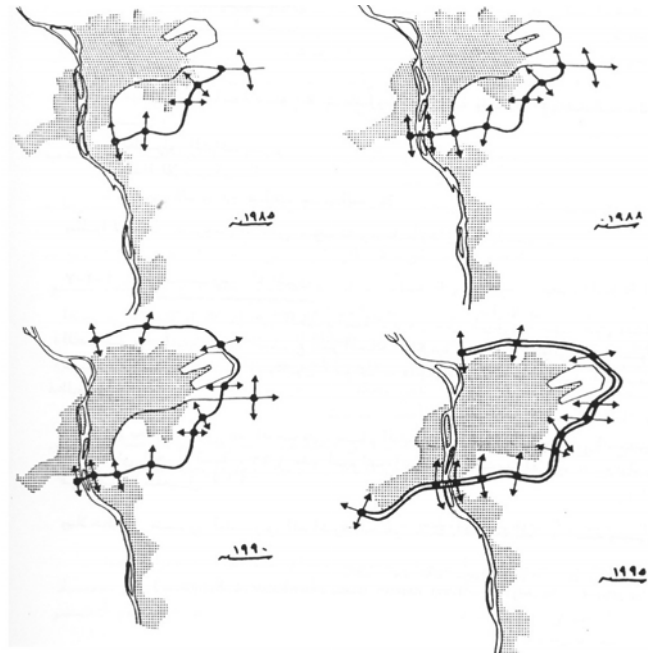
٢- الاقلال من حجم المرور داخل الكتلة العمرانية

٣- وضع حد لحجم الكتلة العمرانية

<sup>1</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٨٩-٩٠



شكل رقم (٤١) المخطط الهيكلي للقاهرة الكبرى (١٩٨٣)  
 المصدر : المخطط الهيكلي ١٩٨٣



شكل رقم (٤٢) مراحل تنفيذ الطريق الدائري المقترحة  
 المصدر : المخطط الهيكلي ١٩٨٣

## ٢- المخطط التنفيذي للاسكان

في اطار اهداف رئيسية تمثلت في :

- تقديم بديل للاسكان العشوائي
- موائمة التنمية مع الموارد العامة
- الاعتماد علي حركة القطاع الخاص الحالي في البناء والتمويل
- الوصول الي العدد السكاني المستهدف
- تم وضع استراتيجية التنمية علي اسس ثلاث
- مرونة النسيج العمراني
- تدرج الخدمات وتسلسلها
- تحقيق عائد اقتصادي يتناسب مع ماينفقة المستثمر العام من اموال " (١)

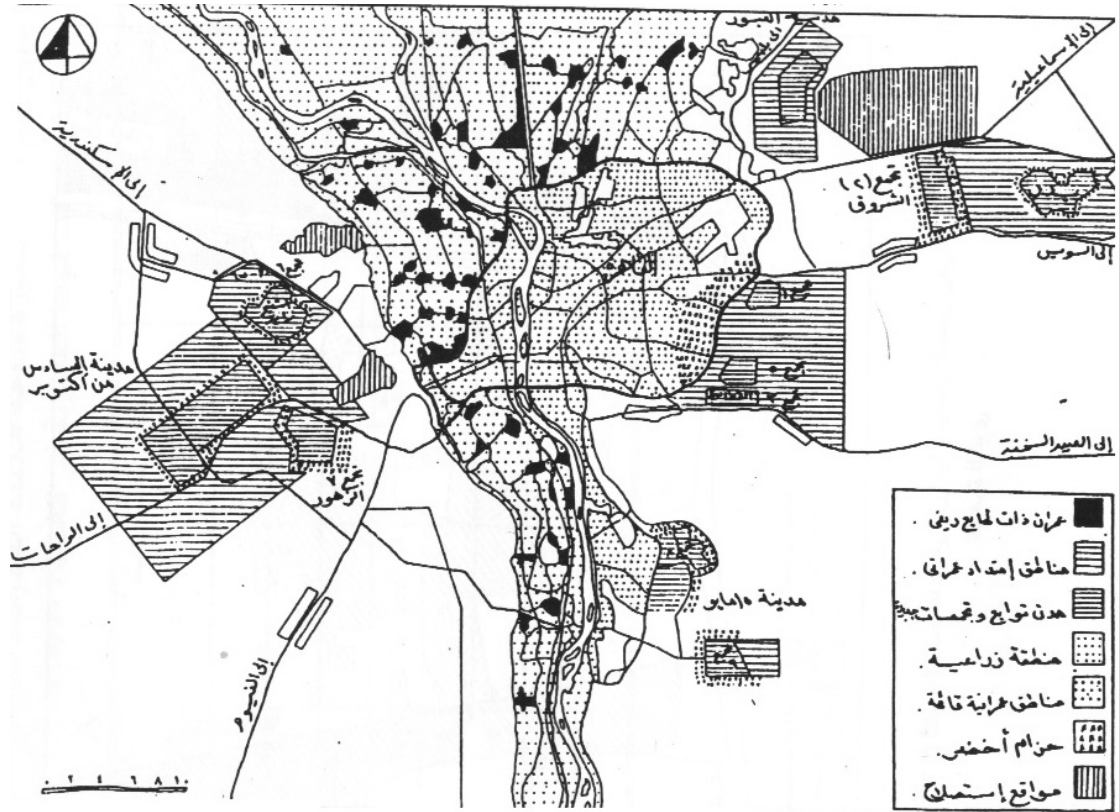
### ٦/٣/٦ مخطط عام ١٩٩٧

عام ١٩٩٧ تم اعداد "مخطط التنمية العمرانية بعيد المدى لاقليم القاهرة الكبرى (١٩٩٧) - شكل رقم (٤٢) -  
اهتم المخطط بتحقيق هدفين رئيسيين هما :

- ١- تدعيم النمو الاقتصادي
  - ٢- الارتقاء وتحسين البيئة
- وذلك من خلال الاهتمام بعدة نقاط
- حماية الرقعة الزراعية والحفاظ عليها
  - الحد من التوسع الغير مرشد للاقليم
  - تنظيم النسيج الحضري وتوفير الخدمات العامة
  - تجديد المناطق الجديدة
  - تحسين فاعلية النقل
  - تحسين وزيادة كفاءة البنية الاساسية
  - حماية التراث الحضري كمدخل رئيسي للتنمية الثقافية والسياحية
  - توفير المواقع المخططة والبديلة للاسكان خاصة لذوي الدخل المحدد والمتوسط
  - ترشيد سياسة التوطين الصناعي
  - حماية مصادر المياه
- السيطرة علي مصادر التلوث والازعاج " (٢)

<sup>١</sup> - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - اقليم القاهرة الكبرى ، تخطيط التنمية الحضرية حتي عام ٢٠٠٠ ، التخطيط الهيكلي - يناير ١٩٨٣ ص ١

<sup>٢</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٩٣



شكل رقم (٤٣) مخطط القاهرة الكبرى (١٩٩٧)

المصدر : العمران العشوائي - فتحي مصيلحي وآخرون

### ٧/٣/٦ تطور التخطيط العمراني لاقليم القاهرة الكبرى

- بينما جاء مخطط الحملة الفرنسية لمواجهة احتياجات ادارية وامنية ومن قبلها تطور وسائل المواصلات، واقتصر على توسعة الطرقات وازالة المقابر داخل الكتلة العمرانية وزيادتها من خلال تجفيف بركة الازبكية ، فان مخطط الخديو اسماعيل انطلق من وجهة نظر خاصة للحاكم انذاك وان كان هذا لا يغفل انة - مخطط الخديو اسماعيل- اول مخطط عمراني يتم وضعه بمعرفة مخطط عمراني ( هاوسمان) وتضمن انشاء احياء جديدة واقامة كباري لربط ضفتي النيل وانشاء طريق الاهرام - مثل مخطط مصلحة التنظيم اول مخطط تقوم به الجهة المسؤولة عن اعمال العمران في مصر وقد حفل هذا المخطط بالافكار الجيدة منها : وضع حدود للقاهرة من خلال الطريق الدائري / توجية النمو العمراني باتجاه الجزيرة / نقل الصناعات الصغيرة الي خارج القاهرة ، الا انة لاتأتي الرياح بما لاتشتهي السفن وجاءت ثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢

- مخطط عام ١٩٥٦ وقد عكس فكر النخبة الحاكمة في عمل تطوير اقتصادي واجتماعي في اطار التخطيط الشامل للدولة وقد تم توطين العديد من الصناعات وما صاحبها من تجمعات عمرانية في مناطق حلوان وشبرا الخيمة وابوز عبل ، شكلت مراكز صناعية كبرى كما ساهمت هذه النهضة الصناعية في زيادة معدلات النمو



العمراني في المراكز الحضرية الجديدة وكانت السمة الغالبة لهذه المجتمعات العمرانية الجديدة التخطيط العمراني القائم علي فكرة تخطيطية واستعمالات اراضي وتوزيع للخدمات وكثافات بنائية منخفضة بالاضافة الي شبكات طرق جيدة .

الان يونيو ١٩٦٧ وما عقبها من حرب الاستنزاف حتي عام ١٩٧٣ خرجا بالنمو السكاني والعمراني عن سيطرة الدولة وعن كافة المخططات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية .

- مخطط عام ١٩٧٠ وهو اول مخطط يواجه مشكلات التحضر الزائد بالقاهرة الكبرى والضغط علي شبكات المرافق والنقل والخدمات ومن هذا المنطلق وضع علي رأس اولوياته البحث عن حلول لتلك المشاكل تمثلت حينئذ في اقتراح تجمعات جديدة بعيدة عن الكتلة العمرانية القائمة لاستيعاب الزيادة السكانية في اطار التنظيم المكاني للاقليم والسعي لخفض الكثافة في المناطق عالية الكثافة ورفع الكثافة في المناطق منخفضة الكثافة وقد حالت ظروف الحرب السابقة دون تطبيق توجهات المخطط.

- الخطة التصورية للقاهرة عام ١٩٨١ والمخطط الهيكل لاقليم القاهرة الكبرى ١٩٨٣ ومخطط عام ١٩٩٧ ويظهر في هذا المخطط الاتجاه الي تنفيذ الطريق الدائري الذي سبق اقتراحه في مخطط عام ١٩٧٠ رغم ما سار يعترض مساره من بعض المباني التي اقيمت علي مساره كما اخذ في اعتبارة التجمعات الجديدة في شرق وشمال شرق وفي الغرب والتأكيد علي اعادة توجيه النمو العمراني من اتجاه الشمال الجنوب الي اتجاه الشرق الغرب . وهكذا فان مفهوم الاستثمار العقاري لم يكن حاضرا بالمخططات العمرانية للقاهرة الكبرى ، التي غلب عليها في اكثر الاحيان الاتجاه نحو معالجة مشاكل التحضر والمرافق والشبكات وتاكل الرقعة الزراعية وتوزيع الخدمات والكثافات البنائية دون الالتفات الي الاستثمار العقاري كأحد القطاعات الهامة بالاقتصاد القومي .

## ٤/٦ النمو العمراني للقاهرة الكبرى

١/٤/٦ خلفية تاريخية – (القاهرة قبل عام ١٩٥٢)

" ان المتأمل في تاريخ القاهرة الكبرى ومالت الية احوالها العمرانية لايمكن ان يتصور انها كانت في يوم ما " مدينة خاصة " لايسمح بدخولها الا باذن خاص وبغرض خدمة اهل الحصن الفاطمي " (١)

- القاهرة قبل الفتح الاسلامي لمصر سنة ٦٤٠ م

" بدأ العمران في موقع القاهرة الكبرى منذ أكثر من ستة الاف عام في مدينة " أونو" شمال المطرية كما كانت مدينة " منف" الواقعة قرب البدرشين الحالية عاصمة لمصر ، وهي تقع علي الاطراف الجنوبية لاقليم القاهرة الكبرى ، واثناء الاحتلال الاغريقي والروماني تم انشاء حصن بابلون كعاصمة دفاعية وقاعدة عسكرية عند اقرب نقطة من جبل المقطم الي نهر النيل عند نهاية جزيرة الروضة وكانت تبعد عن مدينة " أونو" شمال القاهرة بحوالي ١٥ كم " (٢)

- القاهرة بعد الفتح الاسلامي لمصر ٦٤١ - ١١٧٠ م

" تبدأ هذه المرحلة من عمر القاهرة الكبرى منذ الفتح الاسلامي لمصر وانشاء العاصمة الاولى وهي الفسطاط في عام ٦٤١ والتي اعقبها قيام عواصم اسلامية في نفس الموضع مثل " العسكر ، القطائع ، القاهرة المعزية " وتنتهي هذه المرحلة بتسوير هذه النويات الاربع في مجمع مدني واحد هو ( القاهرة) في بداية العهد الايوبي ١٢٠٧ " (٣)

- القاهرة في الفترة (١١٧١ - ١٨٠٠) م

" تبدأ هذه المرحلة بتسوير مدينة القاهرة وماتبقي من العواصم السابقة بسور واحد سنة ١١٧٠ م في مجمع مدني واحد سمي بمدينة ( مصر - القاهرة ) وتنتهي هذه المرحلة بنهاية الاحتلال الفرنسي لمصر سنة ١٨٠١ م وقد تتابع في هذه المرحلة ثلاثة نظم سياسية هي :

الحكم الايوبي ( ١١٧١ - ١٢٥٠ )

المماليك البحرية ( ١٢٥٠ - ١٢٨٢ )

المماليك البرجية ( ١٣٨٢ - ١٥١٧ )

التبعية العثمانية ( ١٥١٧ - ١٧٩٨ )

بدأت هذه الفترة بالحكم الايوبي ( ١١٧١ - ١٢٥٠ ) حيث تم انشاء سور صلاح الدين الايوبي الذي ضم القاهرة الفاطمية وماتبقي من خرائب الفسطاط والعسكر والقطائع ، وبدء صلاح الدين الايوبي في بناء قلعة سنة ١١٧٦ م علي ربوة عالية تطل علي القاهرة .

ومع بداية حكم المماليك سنة ( ١٢٥٠ - ١٥١٧ ) توسعت المدينة بشكل كبير خارج الاسوار في اتجاة الشمال ناحية صحراء العباسية ، وفي الغرب علي اراضي طرح النهر وفي جنوب القاهرة الفاطمية حتي اتصلت بقلعة

<sup>١</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٧٣

<sup>٢</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٧٥

<sup>٣</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٧٥

صلاح الدين الايوبي حيث لم يترك الممالك اي اراضي فضاء داخل الكتلة العمرانية في شمالها او جنوبها الا وبنوها .

وفي بداية حكم العثمانيين ( ١٥١٧ - ١٧٩٨ ) فقدت القاهرة اهميتها السياسية والاجتماعية فلم تحدث زيادة في مساحتها ، حيث بلغت الكتلة العمرانية للقاهرة خلال الحملة الفرنسية سنة ١٧٩٨ حوالي ١٩٤٨ فدان ، ووصل عدد السكان الي ٢٦٠ الف نسمة بكثافة ١٣٣ فرد للفدان " (١)

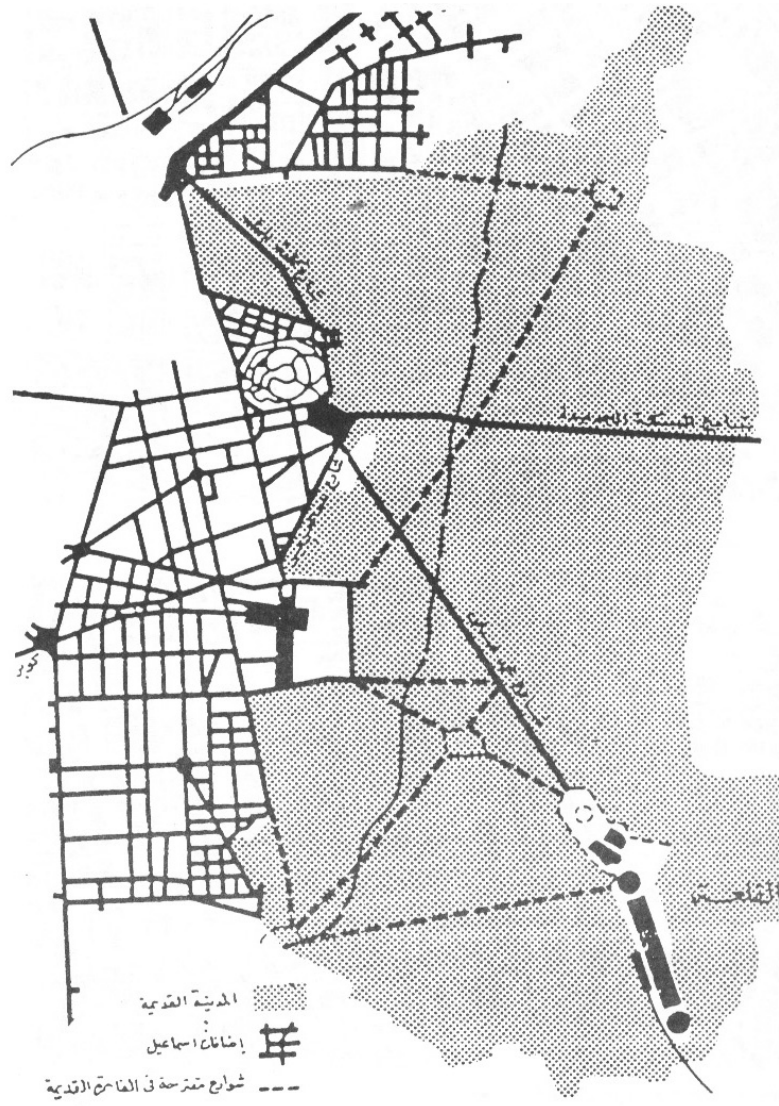
#### - القاهرة في بداية القرن التاسع عشر ( ١٨٠٠-١٩٠٠ )

" في عام ١٨٠٠ سجلت الحملة الفرنسية علي مصر امتداد العاصمة المصرية في خريطة ، بلغ الامتداد العمراني غير المتصل فيما بين مصر القديمة في الجنوب حتي ميدان الجيش في الشمال ( ٨٢٦٠ متر ) بينما تراوح عرضها بين ( ١٢٣٤٠ متر ) في مصر القديمة ( ٣٢٥ متر ) في منطقة مدينة القاهرة ، وتم ازالة اجزاء كبيرة من الاسوار والتحصينات والابراج وكذلك الابواب التي كانت تفصل بين احياء المدينة ، وتمت توسعة الشوارع وعمرت القاهرة الوسطي بمئات المساجد والمدارس والقصور والاسواق ، واعتبرت المركز الحيوي للمدينة ككل ، وبلغت مساحة الامتدادات العمرانية للعاصمة في بداية القرن التاسع عشر ١٩٤٨ فدانا اي ما يزيد عن ثمانية كيلومترات مربعة ( ٨,١٨ كم ٢ ) وان عدد سكانها عند دخول الفرنسيين يزيد قليلا عن ربع مليون نسمة ( ٢٦٠٠٠٠٠ نسمة ) وبكثافة عمرانية قدرها ١٣٣,٥ نسمة / فدان ( ٣١,٧ نسمة / كم ٢ ) وبمقاييس القوانين التخطيطية يعتبر الامتداد العمراني للعاصمة متضخما ، وعند القاء الضوء علي محاور الامتداد العمراني للقاهرة الكبرى في نهاية القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين شكل رقم (٤٢) نلاحظ الاتي :

- \* المحور الشمالي الشرقي : وينحصر بين تلال المقطم وشارع العباسية وامتدادها ما بين شارع العتبة والخليفة المأمون وخط حديد المطرية علي طول شارع القبة
- \* المحور الشمالي : يتمثل في ميناء بولاق القديم وهو كتلة منفصلة تنحصر بين ترعة الاسماعيلية في الجنوب الشرقي والنيل غربا والسكة الحديد الداخلة الي كوبري امبابه وامتداد هذه الكتلة علي طول شارع شبرا وشارع جسر البحر الاعظم
- \* المحور الجنوبي الشرقي يبدأ جنوبا متمثلا في قرافة الامام وينحصر بين تحويلات خطوط حلوان
- \* المحور الجنوبي الغربي : يتمثل في مصر القديمة جنوب القصر العيني علي طول نهر النيل وجزيرة الروضة كذلك الامتداد الموازي علي الضفة الغربية ممثلا في الجزيرة وساقية مكى وجزيرة الذهب . " (٢)

<sup>1</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٧٧-٧٨

<sup>2</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٧٤-٧٥



شكل رقم (٤٤) القاهرة في عهد الخديو اسماعيل (١٨٦٩)

المصدر: احمد خالد علام وآخرون - الاسكان في مصر

## - القاهرة في الفترة ( ١٩٠٠ - ١٩١٥ )

شكل رقم (٤٤)- " ان الفترة التي تنحصر بين بداية القرن العشرين وقبل الحرب العالمية الاولى بالرغم من انها فترة قصيرة الا انها تمثل مرحلة تطويرية هامة في امتداد القاهرة ، لانها سجلت احداثا كانت لها اثار ضخمة في هذه الفترة والفترات التالية لها ، ففيها ادخل الترام كوسيلة نقل ، كذلك اكتملت سكة حديد مصر ، وشهدت ايضا ازدهار الصناعة والسوق العقاري ، ومن اهم الاثار التي تركها الترام علي النسيج العمراني للقاهرة الكبرى ارتباطا بالشكل الاشعاعي او النجمي والذي يختلف عن النمو الحلقي قبل ادخال الترام وهذا يفقد النسيج العمراني اندماجة ، كذلك سرعة الامتداد لسرعة وسيلة الانتقال فتطورت مساحة الكتلة العمرانية الي ١٣,٥ كم ٢



شكل رقم (٤٥) القاهرة ١٩٠٠

شكل رقم (٤٦)

- ١- مساحة الكتلة العمرانية<sup>(١)</sup> : بلغت سنة ١٩٤٥ حوالي ٧٩,٨ كم<sup>٢</sup> وبلغ عدد السكان (٢,١٦٦) الف نسمة بكثافة ٢٧,١ الف نسمة / كم<sup>٢</sup>.
  - ٢- وصف الكتلة العمرانية:<sup>(٢)</sup> " شهدت هذه الفترة امتدادا عمرانيا كبيرا وذلك عن طريق توجية الامتداد الي اربعة محاور متمثلة في :
    - \* المحور الشمالي الشرقي : ممثلا في ضاحية مصر الجديدة والمناطق المحيطة بخط سكة حديد المطرية
    - \* المحور الشمالي : ممثلا في شارع شبرا الذي يربط محطة السكك الحديدية بقصر محمد علي بشبرا الخيمة
    - \* المحور الجنوبي : علي امتداد خط سكة حديد حلوان وامتداد طريق صلاح سالم
    - \* المحور الغربي : الذي يشمل الجزر النيلية والضفة الغربية للنيل حيث امتد العمران علي الطرق المتصلة بالكباري علي النيل والمؤدية الي امبابه والدقي والجيزة وتم انشاء جامعة القاهرة وحدائق الاورمان وحديقة الحيوان والمتحف الزراعي ونادي الصيد .
- ٣- الانتاج السكني :

- \* "لم تكن هناك سياسة مرسومة لمشروعات الاسكان الحضري والريفي قبل عام ١٩٥٢، كما لم يكن للقطاع العام نشاط يذكر في هذا المجال " (٣)،
- \* "اقتصر دور الحكومة في توفير الوحدات علي بناء ١٢٠٠ وحدة سكنية في الفترة بين ١٩٣٢-١٩٥٢، وكان اضخم المشروعات السكنية في تلك الفترة مشروعين لمسكن العمال الاول في امبابه والثاني في حلوان و انشاء عدد ٣٢ وحدة سنة ١٩٣٢ بشارع القصر العيني بالقاهرة لتأجيرها للعمال وتم تأجيرها للموظفين لارتفاع قيمتها الايجارية،
- \* مشروع مدينة العمال بامبابه سنة ١٩٤٩ ( ١١٠٦ وحدة سكنية ) ولم يظهر حينئذ الاسكان الاستثماري والشعبي " (٤)
- \* بلغ عدد الوحدات السكنية في القاهرة الكبرى حوالي ( ١١٥,٠٠٠ وحدة سكنية ) (٥) ( بيانات مجمعة بمعرفة الباحث ) بينما بلغ " اجمالي عدد الوحدات السكنية المتوفرة - علي مستوي الجمهورية - عام ١٩٥٢ حوالي ٤,٥ مليون وحدة سكنية، نسبة عدد الوحدات السكنية بالقاهرة الي الجمهورية حوالي ٢٥%

<sup>١</sup> - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - اقليم القاهرة الكبرى ، تخطيط التنمية الحضرية حتي عام ٢٠٠٠ ، التخطيط الهيكلي - يناير ١٩٨٣

<sup>٢</sup> - رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٧٥

<sup>٣</sup> - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء- الكتاب السنوي للاحصاءات العامة للجمهورية العربية المتحدة ١٩٥٢-١٩٦٧ القاهرة - يونيو ١٩٦٨ ص ١٦٣

<sup>٤</sup> - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢

<sup>٥</sup> - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء- الكتاب السنوي للاحصاءات العامة للجمهورية العربية المتحدة ١٩٩٠-١٩٩٥ القاهرة - يونيو ١٩٩٦ ص ٢٢٦

٤-الاستثمار العقاري : تم تأسيس العديد من الشركات التي عملت في مجال الاستثمار العقاري منها " شركة اليموبليا التي تأسست عام ١٩٣٨ بواسطة رأس مال معظمة يهودي ، والتي ضمت الي شركة (الشمس) التي اسسها عام ١٩٤٦ حسين سري باشا " (١)



شكل رقم (٤٦) القاهرة ١٩٥٠

<sup>1</sup> - ميلاد حنا - الإسكان المصيدة والحل - دار المستقبل العربي - القاهرة ١٩٨٧ ص ٣١

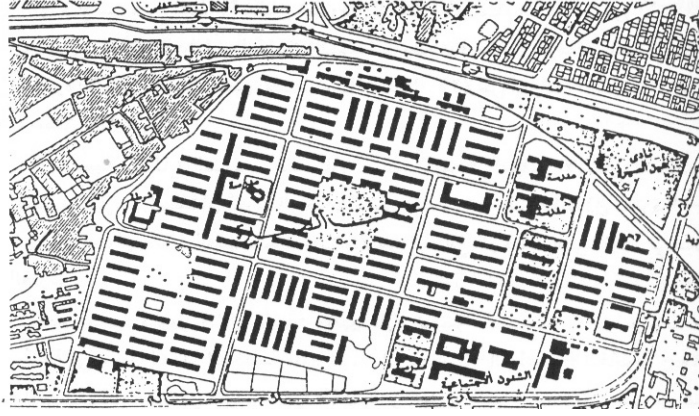
٣/٤/٦ القاهرة في الفترة (١٩٥٢ - ١٩٦٨ م)

١- مساحة الكتلة العمرانية<sup>(١)</sup>: بلغت سنة ١٩٦٨ حوالي ١٦١,٤ كم<sup>٢</sup> وعدد السكان (٥,٥١٠) الف نسمة بكثافة ٣٤,١ الف نسمة/كم<sup>٢</sup>

٢- النمو العمراني : (١٦١,٤ - ٧٩,٨) = ٨١,٦ كم<sup>٢</sup>

٣-متوسط النمو العمراني : ٨١,٦ كم<sup>٢</sup> / ٢٣ سنة = ٣,٥ كم<sup>٢</sup> / سنة.

٤- وصف الكتلة العمرانية:<sup>(٢)</sup> "بدأت هذه الفترة بثورة ٢٣ يوليو ، وقد ادي ذلك الي زيادة الامتداد العمراني للقاهرة نتيجة تركيز عمليات التنمية الصناعية بالقاهرة في مناطق شبرا الخيمة وحلوان والتبين والجيزة وساقية مكي وابو زعل ، وكذلك تركيز جميع انواع الخدمات كالجامعات والمستشفيات التخصصية والخدمات الترفيهية بالقاهرة ، كذلك كان من اهم اسباب زيادة الامتداد العمراني في هذه الفترة تخطيط شبكة الطرق الاقليمية والسكك الحديدية بحيث تكون القاهرة نقطة التقاء بين الدلتا والصعيد وتمثل النمو العمراني خلال هذه الفترة في الاتي:  
\* وضع برنامج ضخم لانشاء مساكن شعبية للطبقات ذات الدخل المحدود والمتوسطة وخاصة منها علي سبيل المثال لا الحصر منطقة امبابه والازهر وباب الشعرية والسيدة زينب والبساتين في القاهرة وقد اقيمت هذه المساكن محل الاحياء الفقيرة التي ازيلت كما حدث في تلال زينهم وشبرا بالقاهرة شكل رقم (٤٧)



شكل رقم (٤٧) اسكان عين الصيرة

المصدر :احمد خالد علام واخرون -الاسكان في مصر

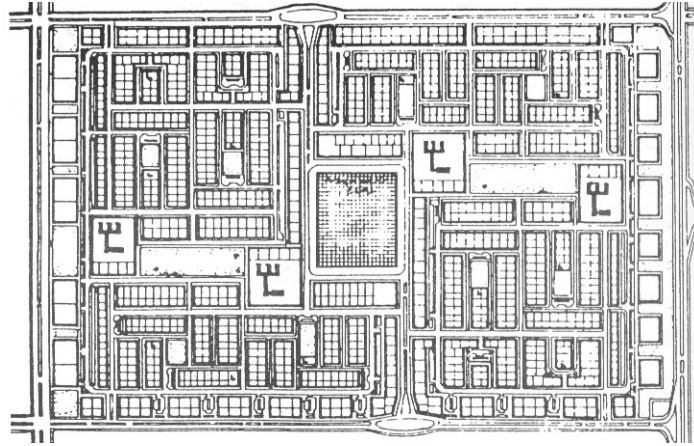
\* تم التوسع بنجاح في الاسكان الحكومي المتوسط فقد تم بناء ١٠٢٠ وحدة سكنية بحلوان ، واعداد اقل من ذلك في العباسية والمنيل بالقاهرة .  
\* انشاء عدة ضواحي جديدة جنوب القاهرة مثل المعادي وحلوان والمقطم لتخفيف حدة الزحام عن العاصمة ، واستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة وامتصاص القادمين من خارج القاهرة  
\* انشاء مدينة نصر عام ١٩٥٨ شكل رقم (٤٨)، كمدينة سكنية تابعة لمدينة القاهرة وامتدادا طبيعيا لها من جهة الشمال الشرقي وقد صمم التجمع السكني الجديد ليغطي مساحة قدرها ٦٣٠٠ فدان من الاراضي الصحراوية

<sup>١</sup> الهيئة العامة للتخطيط العمراني - اقليم القاهرة الكبرى ، تخطيط التنمية الحضرية حتي عام ٢٠٠٠ ، التخطيط الهيكلي - يناير ١٩٨٣

<sup>٢</sup> رانيا حامد السيد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ٧٩-٨٠



علي طريق المطار بين العباسية وهليوبوليس مع مد خط المترو لتسهيل الانتقال اليومي من منطقة الاعمال المركزية اليها ، وقد قسم المخطط الرئيسي المدينة الي عدد من المناطق يتم بناؤها علي مراحل



شكل رقم (٤٨) جزء من مدينة نصر

المصدر :احمد خالد علام واخرون -الاسكان في مصر

\* برنامج الاسكان العمالي ، حيث ساهم المخطط العام بتخصيص مناطق صناعية جديدة في حلوان شكل رقم (٤٩) وشبرا الخيمة وامبابة والجيزة وتلقت هذه المناطق ٥٠% من الاستثمارات الصناعية في الخطة الخمسية الاولى ١٩٦٠-١٩٦٥ وكان لتوقيع هذه المشروعات في هذه المناطق تأثير ملحوظ في تدعيم هيمنة منطقة القاهرة الكبرى وزيادة جاذبيتها وتمدها العمراني علي طول هذه المحاور ، لاجتذابها للايدي العاملة والباحثين عن العمل ،واقامت الدولة مدنا سكنية عمالية لعمال وموظفي هذه الصناعات بجوار مصانعهم وكان اضخمها ذلك الذي اقيم في جنوب القاهرة ،حيث ادي تركيز الصناعة الثقيلة في حلوان والتبئين الي تحويل هذا المشتي الجميل تحويلا كاملا ، فأصبحت هذه المناطق ضواحي سكنية عمالية علي مساحة قدرها ٦١ فدان وتضم ٧٠٠ وحدة سكنية ، وبنيت مدينة اخري مكونة من ٣٠٠ وحدة سكنية في ابي زعل شمال القاهرة وخصت لعمال وموظفي السكة الحديدية علي مساحة قدرها ١٥٠ فدان .



شكل رقم (٤٩) حلوان

المصدر :احمد خالد علام واخرون -الاسكان في مصر

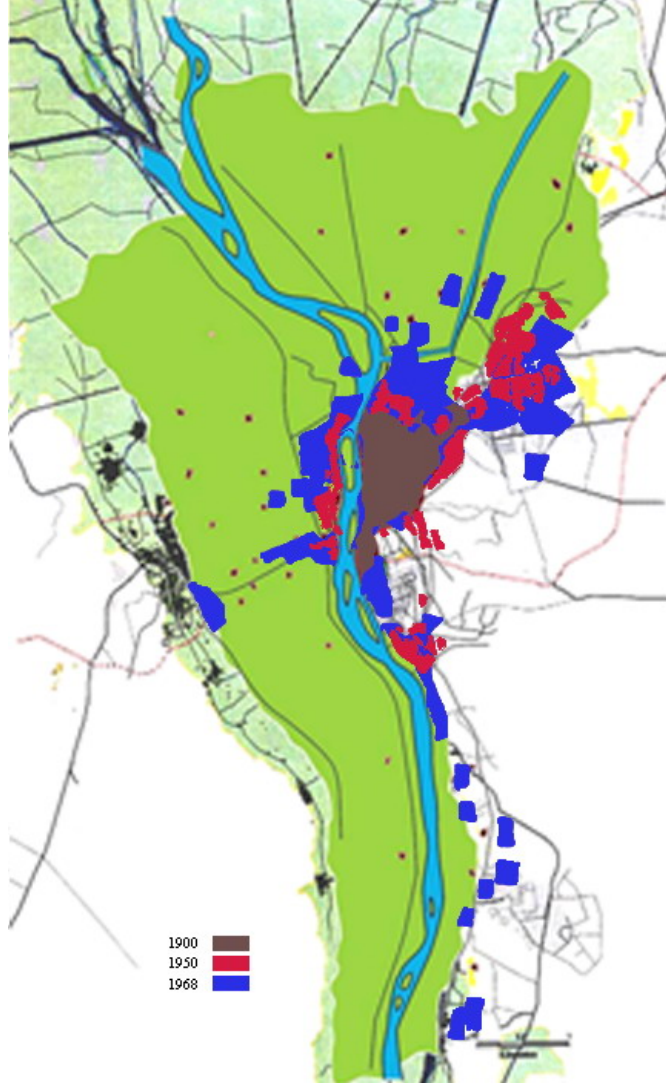
\* تعاونيات ناصر للاسكان وقد ساهمت هذه التعاونيات المهنية في التهام مساحات ضخمة من الاراضي الزراعية ، وخاصة في منطقة غرب النيل في الجيزة ( المهندسين حاليا) شكل رقم (٤٨) وفي منتصف الستينات تولت وزارة الاسكان بناء ماسمي " مشروع ناصر للايواء العاجل" في عدة محافظات ، وتم بناء ٣٠٠٠ وحدة ايواء في القاهرة وحدها



شكل رقم (٥٠) المهندسين المصدر: احمد خالد علام وآخرون -الاسكان في مصر

- \* الاسكان الاستثماري: بدأت شركة التعمير والمساكن الشعبية في بداية الستينات في التشييد مع تقسيط ثمن الوحدة مثل مشروع الالف مسكن بالزيتون والاسكان المتوسط ببلوان، وتراوحت المساحات من ٨٠- ١٢٠ م<sup>٢</sup>. الكثافة السكنية الاجمالية: ارتفعت الكثافة السكنية الاجمالية في مناطق متعددة منها الاتي : ٢٠٠ شخص / فدان في اسكان زينهم- اللبان ، ١٤٠ شخص / فدان في اسكان امبابه-القباري
- \* الاسكان الشعبي كانت الصفة العامة للاسكان الشعبي حينئذ ارتفاع الكثافة السكنية الاجمالية وعدم كفاية الخدمات العامة والبنية الاساسية ، مع عدم الاهتمام بالتشكيل العمراني .
- والشكل رقم (٥٠) يوضح الامتداد العمراني في القاهرة الكبرى سنة ( ١٩٦٨ )
- ٥- الانتاج السكني : (١)
- \* عدد الوحدات السكنية باقليم القاهرة الكبرى طبقا لتعداد ١٩٦٦ حوالي (١,١٣٩,٨٢٤) - حضر وريف - توزعت وفقا لما سبق بين اسكان عمالي وشعبي واستثماري وتعاوني ،
- \* بلغ جملة الوحدات السكنية علي مستوي الجمهورية طبقا لنفس التعداد نحو ( ٥,٨٢٢,٤٢٧ وحدة) .
- \* نسبة الوحدات السكنية المنفذة بالقاهرة الكبرى تلك المنفذة بالجمهورية حوالي ١٩,٦%

<sup>1</sup> - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء- الكتاب السنوي للاحصاءات العامة للجمهورية العربية المتحدة ١٩٥٢-١٩٦٧ القاهرة - يونيو ١٩٦٨ ص ١٦٣



شكل رقم (٥١) القاهرة ١٩٦٨

٢/٤/٦ القاهرة في الفترة (١٩٦٨-١٩٧٧) (٥٤)

شكل رقم (٥٤)

١- مساحة الكتلة العمرانية<sup>(١)</sup>: بلغت سنة ١٩٧٧ حوالي ٢٠٩,٢ كم<sup>٢</sup> وعدد السكان ٦,٨٧٧,٠٠٠ نسمة

بكتافة ٣٢,٨٧ ألف نسمة/كم<sup>٢</sup>

٢- النمو العمراني: (٢٠٩,٢ - ١٦١,٤) = ٤٧,٨ كم<sup>٢</sup>

٣- متوسط النمو العمراني: ٤٧,٨ / ٩ سنة = ٥,٣ كم<sup>٢</sup> / سنة.

٤- وصف الكتلة العمرانية:

\* شهدت هذه المرحلة " بداية أزمة الاسكان الكبري ، والخلل الواضح في سوق الاسكان ، بالاضافة لتدهور المخزون السكني والنقص الفادح في اسكان الطبقات الفقيرة ودون المتوسطة والمحتاجة مع وجود فائض في الاسكان الفاخر والمتوسط ، وهي ذات الفترة التي عبر عنها ميلاد حنا بانها سكان بلا مساكن ومساكن بلا سكان

<sup>١</sup> - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - اقليم القاهرة الكبرى ، تخطيط التنمية الحضرية حتي عام ٢٠٠٠ ، التخطيط الهيكلي - يناير

\*شهدت هذه الفترة بداية انتشار المستوطنات البشرية غير الرسمية ، والتي اخذت تنتشر في هوامش وحواف المدن الكبرى ،" (١)وزاد حجم المستوطنات غير الرسمية عددا ومساحة ، وقد قدر عدد سكان المناطق غير الرسمية بمدينة القاهرة وحدها بحوالي ٤ مليون ساكن ، كما تفاقمت ظاهرات سكنية متدنية كسكني العيش واسطح الابنية والمقابر وغيرها ، بحجم سكاني لا يقل عن ٣ مليون ساكن في القاهرة ايضا ،

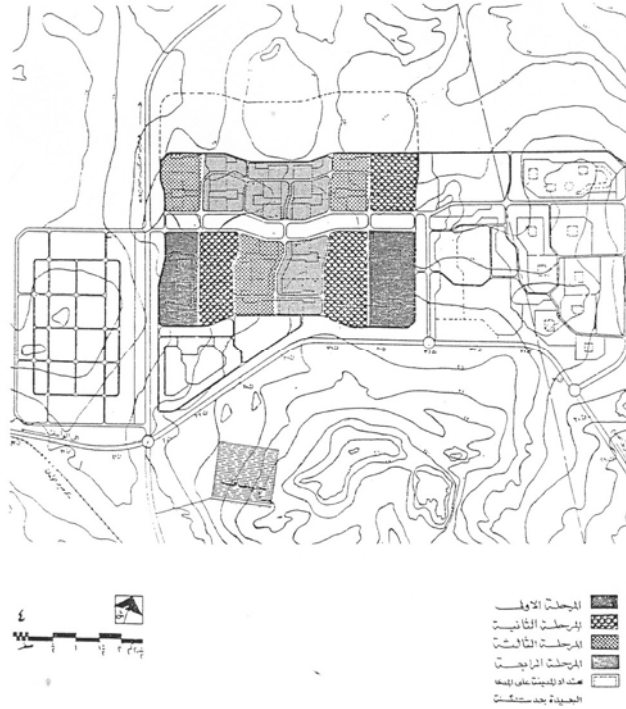


شكل رقم (٥٢) امبابة

المصدر :احمد خالد علام واخرون -الاسكان في مصر

\* تم البدء في منتصف سنة ١٩٧٧ في انشاء البنية الاساسية لثلاثة مدن جديدة وهي العاشر من رمضان ، السادات ، الصالحية والتي كان الهدف من انشائها اقامة مناطق صناعية قائمة بذاتها ، بهدف الحد من استنزاف الاراضي الزراعية وتدهورها ، بانشاء تجمعات عمرانية جديدة خارج المناطق التقليدية ، وتوفير عدد كبير من الوحدات السكنية بهدف جذب تيارات الهجرة اليها والعمل علي حل مشكلة الاسكان والشكل رقم (٥٣) يوضح المخطط العام لمدينة ٦ اكتوبر .

<sup>١</sup> - عزيزة محمد علي بدر- العمران العشوائي في مصر- الحرر ا. د فتحي محمد مصيلحي - الجزء الاول - المجلس الاعلي للثقافة - ٢٠٠٢ - ص ١٠٢-١٠٥



شكل رقم (٥٣) مخطط مدينة ٦ أكتوبر ومراحل النمو

المصدر: مدينة ٦ أكتوبر - التخطيط الهيكلي

الهيئة العامة للتخطيط العمراني

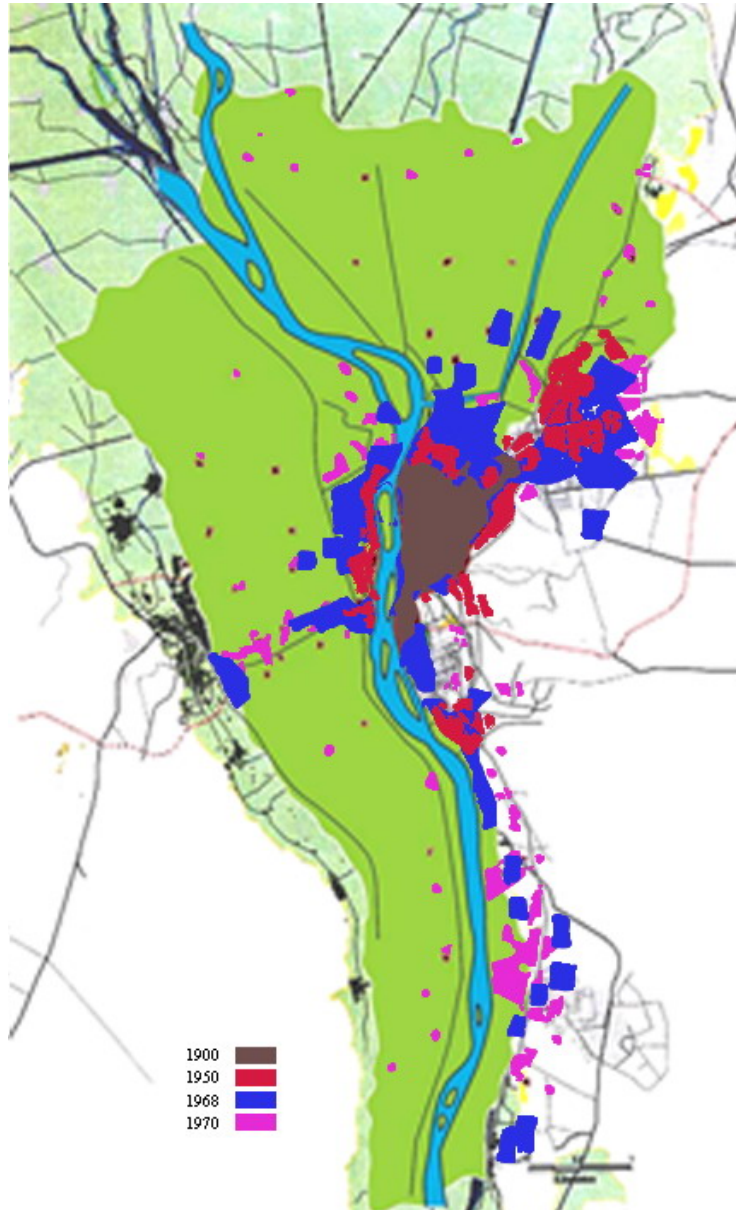
#### ٥- الانتاج العقاري السكني : (١)

- \* عدد الوحدات السكنية بالقاهرة الكبرى طبقاً لتعداد ١٩٧٦ ( ١,٩٧٤,١٧٤ ) وحدة سكنية- حضر وريف وبمعدل سنوي حوالي ( ٢١,٩٣٥ ) وحدة سنويا
- \* بينما بلغ عدد الوحدات السكنية علي مستوي الجمهورية ( ٧,٣١١,٣٩ ) وحدة سكنية - حضر وريف - وبمعدل سنوي حوالي ( ٨١,٢٣٨ ) وحدة سنويا
- \* نسبة عدد الوحدات السكنية المنفذة بالقاهرة الكبرى الي الجمهورية حوالي ٢٧%
- \* عدد الوحدات السكنية المنفذة بمعرفة وزارة الاسكان- علي مستوي الجمهورية- في الفترة من ١٩٦٨ الي ١٩٧٦ حوالي: ( ٢٥٩,٦٥٤ ) تشمل الحضر والريف ، وبمعدل سنوي حوالي ( ٢٨,٨٥٠ ) وحدة سنويا
- \* عدد الوحدات السكنية المنفذة سنويا - علي مستوي الجمهورية - من خلال الاسكان اللارسمي حوالي ( ٨١,٢٣٨ - ٢٨,٨٥٠ = ٥٢,٣٨٨ وحدة سنويا ) اي ان الاسكان اللارسمي شكل نحو ٦٤% من اجمالي الاسكان السنوي المنفذ علي مستوي الجمهورية .
- \* الاسكان الصناعي " نوعية المشروعات الصناعية في الخمسينات هي المشروعات الضخمة ثم شهدت السبعينات المشروعات المحدودة مما ادي لتقلص الاسكان الصناعي الي الثلث من ( ٣,٨٩٩ ) وحدة من ٥٢- ١٩٦٢ حتي ( ١,٤٢٠ ) وحدة من ١٩٦٢- ١٩٧٢ " (٢)

<sup>١</sup> - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٨٠- يوليو ١٩٨١ ص

<sup>٢</sup> - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير ج ٥ امعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٥

\* الاسكان الاستثماري " انتعش الاسكان الاستثماري نتيجة انكماش الاسكان الشعبي والصناعي ، وظهرت عدة مشروعات استثمارية في ( مدينة نصر - حلمية الزيتون ) وفي داخل الكتلة السكنية ( منطقة الاعلام - منطقة الصحفيين ) " (١)



شكل رقم (٥٤) القاهرة ١٩٧٠

٤/٤/٦ القاهرة في الفترة ( ١٩٧٧-١٩٨٢ )

شكل رقم (٥٥)

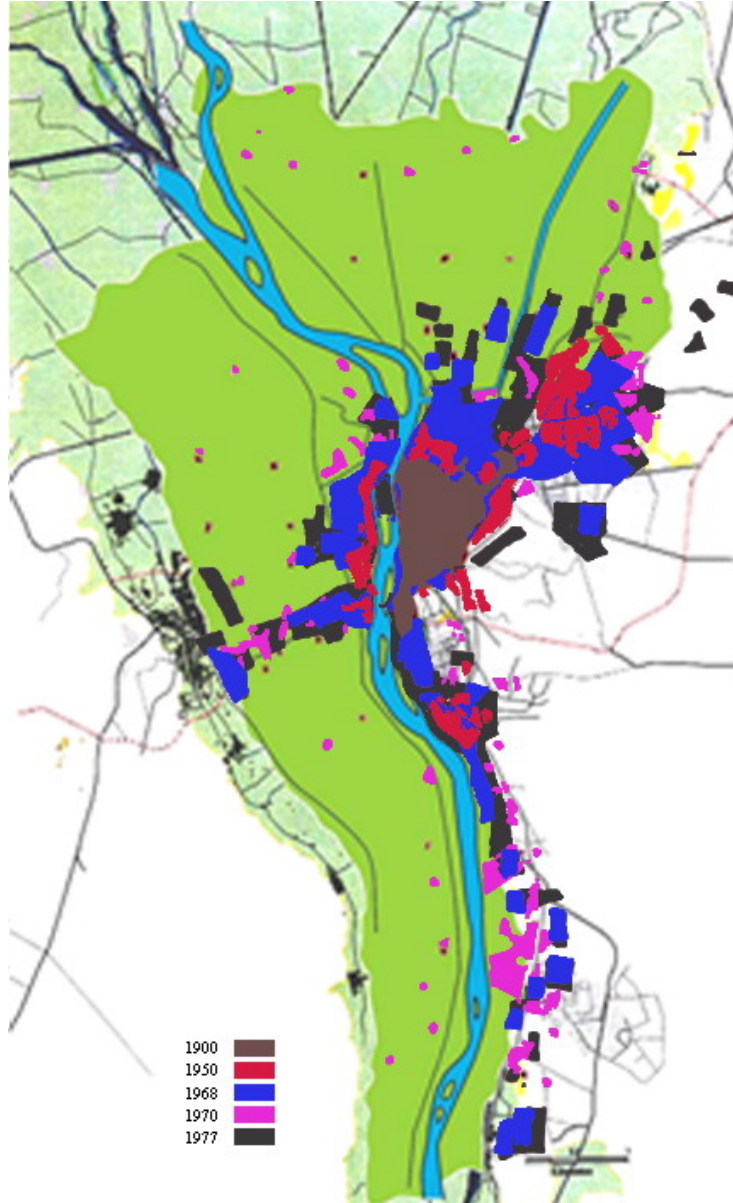
١- مساحة الكتلة العمرانية: " بلغت مساحة القاهرة في سنة ١٩٨٢ حوالي ٢٥٤ كم<sup>٢</sup> (٢)

١ - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٥٥  
 ٢- الهيئة العامة للتخطيط العمراني - اقليم القاهرة الكبرى ، تخطيط التنمية الحضرية حتى عام ٢٠٠٠ ، التخطيط الهيكلي - يناير ١٩٨٣

٢- النمو العمراني : (٢٥٤,٠٠ - ٢٠٩,٢) = ٤٤,٨ كم

٣- معدل النمو العمراني : ٤٤,٨ / ٦ سنة = ٧,٥٠ كم / سنة.

٤- وصف الكتلة العمرانية: " بلغت مساحة القاهرة في سنة ١٩٨٢ حوالي ٢٥٤ كم ، ولقد شهد الامتداد العمراني في هذه الفترة امتدادات عمرانية عشوائية حيث بلغت نسبة الاسكان العشوائي في القاهرة الكبرى حوالي ٨٤% من جملة المساكن التي تم بناءها خلال الفترة من سنة ١٩٧٠ الي سنة ١٩٨١ ، ويتوزع الامتداد العمراني العشوائي الذي تم علي اراضي زراعية بنسبة ١٦% في القاهرة ، ٣٥% في القليوبية ، ٤٩% في الجيزة كما يتم الامتداد علي اراضي صحراوية ملك الدولة مثل ( منشأة ناصر - عزبة الهجانة ) كما هو موضح بالشكل ( ٥٥ ) وتشير الاحصاءات الي ان نسبة استهلاك الاراضي الزراعية بالمقارنة بالاراضي الصحراوية في الامتداد العمراني للقاهرة الكبرى تصل الي ( ١ : ١,٤٤ ) وان الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى سنة ١٩٨٢ والتي بلغت



شكل رقم (٥٥) القاهرة ١٩٧٧

٢٥٤ كم<sup>٢</sup> كان منها ١٢٩ كم<sup>٢</sup> اراضي زراعية سابقا ، ١١٥ كم<sup>٢</sup> اراضي صحراوية سابقا اي ان الاراضي الزراعية سابقا تمثل ٥٥% من مساحة الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى سنة ١٩٨٢ .  
كذلك نلاحظ ارتفاع معدل الامتداد العمراني السنوي خلال الفترة ١٩٧٧- ١٩٨٢ ليصل الي ٤,٢٨% ووجد ان محافظة القليوبية حققت اعلي معدلات الامتداد العمراني حيث وصل الي ٤,٧% .<sup>(١)</sup>  
يضاف الي ذلك ان المدن الجديدة لم تنجح في اجتذاب السكان علي الرغم من وجود المساكن الخالية وان كانت قد نجحت في استقطاب الكثير من المشروعات الصناعية ، تضافر ذلك مع اهمال واضح للتنمية الريفية والتخطيط الاقليمي والعمراني المتكامل .

#### ٥- الانتاج العقاري السكني : (٢)

\* عدد الوحدات السكنية بالقاهرة الكبرى طبقا لتعداد ١٩٧٦ ( ١,٩٧٤,١٧٤ ) وحدة سكنية- حضر وريف وبلغ في تعداد ١٩٨٦ حوالي ( ٢,٦٤٤,٢٣٠ ) وحدة سكنية ولذلك فان عدد الوحدات السكنية المنفذة في الفترة من ١٩٧٦ الي ١٩٨٢ – وبافتراض ان المعدل السنوي ثابت- ( ٤٠٢,٠٣٣ ) وحدة سكنية وبمعدل سنوي حوالي ( ٦٧,٠٠٥ ) وحدة سنويا



شكل رقم (٥٦) القاهرة الجديدة

<sup>1</sup> - رانيا حامد السيد – الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة لامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة – ٢٠٠١ ص ٨٠  
<sup>2</sup> - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء- الكتاب الاحصائي السنوي ١٩٩٠-١٩٩٥ - يونيو ١٩٩٦ ص ٢٢٩





شكل رقم (٥٧) مدينة ٦ أكتوبر



شكل رقم (٥٨) مدينة العاشر من رمضان

\*بينما بلغ عدد الوحدات السكنية علي مستوي الجمهورية (٧,٩٥٥,٢٧٢) الف وحدة سكنية – حضر وريف – وبلغ في تعداد عام ١٩٨٦ ( ١٨٧٩١,٤٧١ ) الف وحدة سكنية ، ولذلك فان عدد الوحدات السكنية المنفذة في الفترة من ١٩٧٦ الي ١٩٨٢- وباقتراض ان المعدل السنوي ثابت = (١٠,٨٣٦,١٩٩) و بمعدل سنوي حوالي ( ١,٨٠٦,٠٣٣ ) وحدة سنويا

\* نسبة عدد الوحدات السكنية المنفذة بالقاهرة الكبرى الي الجمهورية حوالي ٣٧%

\* عدد الوحدات السكنية المنفذة بمعرفة وزارة الاسكان- علي مستوي الجمهورية- في الفترة من ١٩٧٦ الي ١٩٨٢ حوالي: (٦٧٣,٠٤٤) حضر فقط ، وبمعدل سنوي حوالي (١١٢,١٧٤) وحدة سنويا

\* عدد الوحدات السكنية المنفذة سنويا – علي مستوي الجمهورية – من خلال الاسكان اللارسمي حوالي (١٠,٨٣٦,١٩٩ – ٦٧٣,٠٤٤ = ١٠,١٦٣,١٥٥ وحدة سنويا ) اي ان الاسكان اللارسمي شكل نحو ٩٤% من اجمالي الاسكان السنوي المنفذ علي مستوي الجمهورية .

٥/٤/٦ القاهرة في الفترة (١٩٨٢-٢٠٠٠)

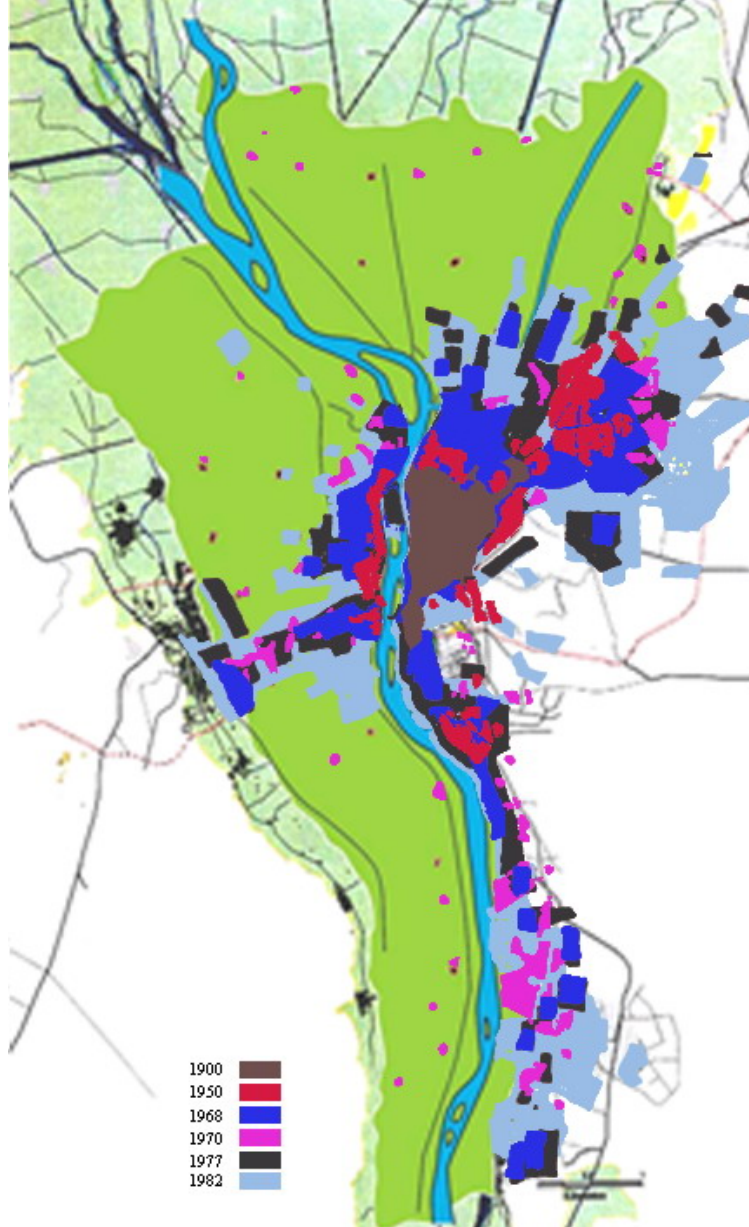
١- مساحة الكتلة العمرانية: (١) "بلغت مساحة القاهرة في سنة ٢٠٠٠ حوالي ٥٢٥ كم<sup>٢</sup>

٢- النمو العمراني: (٢٥٤,٠٠ - ٥٢٥,٠٠) = ٢٧١,٠٠ كم<sup>٢</sup>

٣- متوسط النمو العمراني: (٢٥٤,٠٠ - ٥٢٥,٠٠) / ١٨ سنة = ١٥,٠٠ كم<sup>٢</sup> / سنة.

٤- وصف الكتلة العمرانية:

في ظل " استمرار التضخم الحضري للمدن المصرية وسرعة معدلات نموها واستهلاكها للأراضي الزراعية التي قدرت بحوالي ٤٠٠٠٠ الي ٥٠٠٠٠ فدان سنويا . وان كانت الفترة الاخيرة قد شهدت انخفاضا تدريجيا في



شكل رقم (٥٩) القاهرة ١٩٨٢

<sup>١</sup> - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - الرؤية الحالية للتنمية العمرانية المتكاملة بمصر والمخطط الاستراتيجي بعيد المدى لاقليم القاهرة

معدل استهلاك الاراضي الزراعية وتحويلها الي مناطق حضرية ، كما شهدت معدلات اسرع في استهلاك الاراضي الصحراوية ، وقد قدر ان القاهرة الكبرى كانت تستهلك حوالي ٥٩٠ - ١٠٠٠ فدان سنويا من الاراضي الزراعية في بداية عقد الثمانينات بتحويلها الي مناطق عمران حضري ، الاانة وفق تقارير الاستشعار من بعد ومراقبة العمران الحضري اتضح انخفاض هذه المساحة الي اكثر من ١٥٠ فدان سنويا بين عامي ٨٦-١٩٨٩ اي ٥٠٠ فدان ، كما اكدت المعاينة الميدانية من قبل الهيئة العامة للتخطيط العمراني ومعهد التخطيط والتحصن لاقليم باريس - المنوطة وضع مخطط التنمية بعيد المدى لاقليم القاهرة الكبرى - الاحساس بأن الزحف العمراني علي الاراضي الزراعية قل خلال السنوات الاخيرة ويمكن القول بأن سعر الاراضي وضعف الامكانيات لدي الافراد ، والاجراءات القانونية قد ساهمت جميعها في هذه النتيجة اكثر منها بسبب توفير البديل في الصحراء ، ونضيف الي ذلك استمرار عمليات التكتيف السكني في مناطق الاسكان غير الرسمي او العشوائي التي تحولت من اراضي زراعية الي حضرية في السنوات السابقة، وهو ما يؤكد استمرار تزايد سكان هذه المناطق . " (١)

، كما شهدت تلك الفترة انخفاض معدلات الاستيطان في المدن الجديدة ، ففي نهاية هذه الفترة لم يستوطن بها الا ٢٥٥ الف نسمة ، ففي العاشر من رمضان بلغ عدد المقيمين بها حتي نهاية ١٩٩٣ حوالي ٥٠ الف نسمة مقارنة ب ٢٥٠ الف نسمة مستهدفة طبقا للمخطط العام بحلول ١٩٩٠ ، واستوطن في مدينة السادس من اكتوبر ٧٥ الف نسمة مقارنة ب ٣٥٠ الف نسمة عام ٢٠٠٠ ، وانتقل للاقامة بمدينة السادات ١٦ الف نسمة ومدينة برج العرب الجديدة ١٠ الاف نسمة فقط " (٢)

#### ٥- الانتاج العقاري السكني :

\* الاسكان الشعبي : انكمش واختفي نتيجة انسحاب الدولة من البناء للطبقة الوسطي ومادونها الاسكان الصناعي : انكمش لان التصنيع لم يأخذ شكل التصنيع الصقيل بل الخفيف .

الاسكان الاستثماري : كان هو السائد حتي انتشر الاسكان المجمع ( اتحاد ملاك او شركات محدودة ) فأصبحت من اكبر الظواهر حينئذ .

الاسكان منخفض التكاليف : ظهر مايسمي بالاسكان منخفض التكاليف لمحاولة تخفيض ثمن الوحدة السكنية . " (٣)

الاسكان السياحي : وقد ادي " انشاء كل من الطريق الدائري ومحور ٢٦ يوليو الي تشجيع التنمية العمرانية في المناطق المجاورة لكل منها كما ادي الي سهولة تنمية المجتمعات والمدن الجديدة المنشأة حول مدينة القاهرة الكبرى والتي ساهم كل منها في سهولة الوصول بينها وبين المدينة الام مما شجع اقامة التجمعات السكنية الجديدة ومايعرف بالمجتمعات الخاصة بالاسكان السياحي . " (٤)

١ - عزيزة محمد علي بدر - العمران العشوائي في مصر - الحرر ا. د فتحي محمد مصيلحي - الجزء الاول - المجلس الاعلي للثقافة - ٢٠٠٢ - ص ١١١

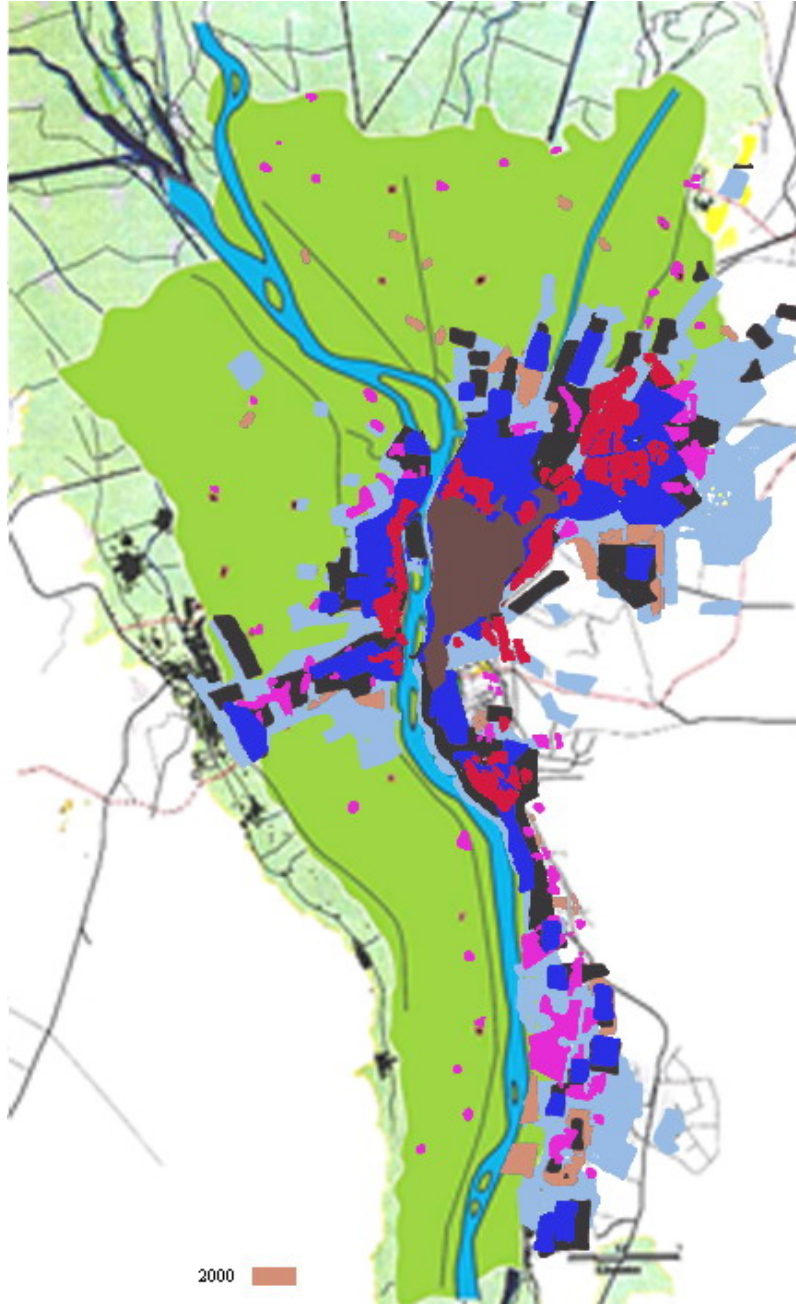
٢ - رانيا حامد السيد يوسف راشد - الامتداد العمراني للمدن الكبرى وتوزيع مراكز خدمات القاهرة الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة الامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ٢٠٠١ ص ١١١

٣ - سيف الدين احمد فرج - تقييم التشريعات في مجال العمران ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٩٢ ص ٧٤

٤ - هبة الله محمد طارق - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ص ٥٧

\* عدد الوحدات السكنية بالقاهرة الكبرى طبقا لتعداد ١٩٩٦<sup>(١)</sup> ( ٥,٧٣٦,٦٠٤ ) وحدة سكنية- حضر وريف  
وبمعدل سنوي حوالي ( ٥٧٣,٦٦٠ ) وحدة سنويا - خلال السنوات العشر من ١٩٨٦ الي ١٩٩٦  
\*بينما بلغ عدد الوحدات السكنية علي مستوى الجمهورية ( ١٨,٧٩١,٤٧١ ) وحدة سكنية - حضر وريف -  
بمعدل سنوي حوالي ( ١,٨٧٩,١٤٧ ) وحدة سنويا - خلال السنوات العشر من ١٩٨٦ الي ١٩٩٦ اي ان نسبة  
عدد الوحدات السكنية المنفذة بالقاهرة الكبرى الي الجمهورية حوالي ٣٠,٥%  
\* عدد الوحدات السكنية المنفذة بمعرفة وزارة الاسكان- علي مستوى الجمهورية- في الفترة من ١٩٨٢ الي  
٢٠٠٠ حوالي: (٢,٤٥٧,٢٦٨) حضر فقط ، وبمعدل سنوي حوالي (٢٤٥,٧٢٦) وحدة سنويا  
\* عدد الوحدات السكنية المنفذة سنويا - علي مستوى الجمهورية - من خلال الاسكان اللارسمي حوالي  
( ١٨,٧٩١,٤٧١ - ٢,٤٥٧,٢٦٨ = ١٦,٣٣٤,٢٠٣ وحدة سنويا ) اي ان الاسكان اللارسمي شكل نحو ٨٧%  
من اجمالي الاسكان السنوي المنفذ علي مستوى الجمهورية .

<sup>1</sup> - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء- الكتاب الاحصائي السنوي لعام ٢٠٠٧ - ديسمبر ٢٠٠٧



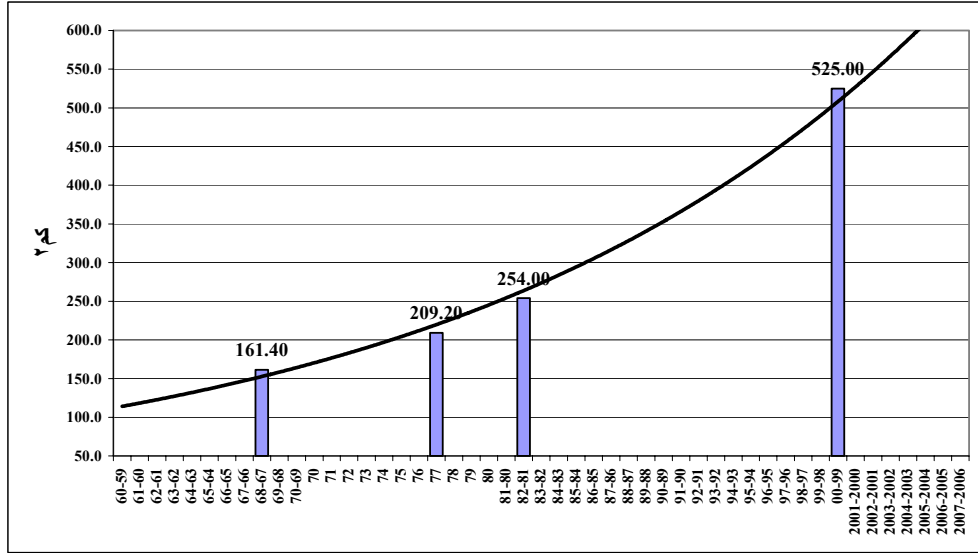
شكل رقم (٦٠) القاهرة ٢٠٠٠

## ٦/٤/٦ تطور النمو العمراني للقاهرة الكبرى

الشكل رقم (٦١) والجدول رقم (٢١) يوضح تطور الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى

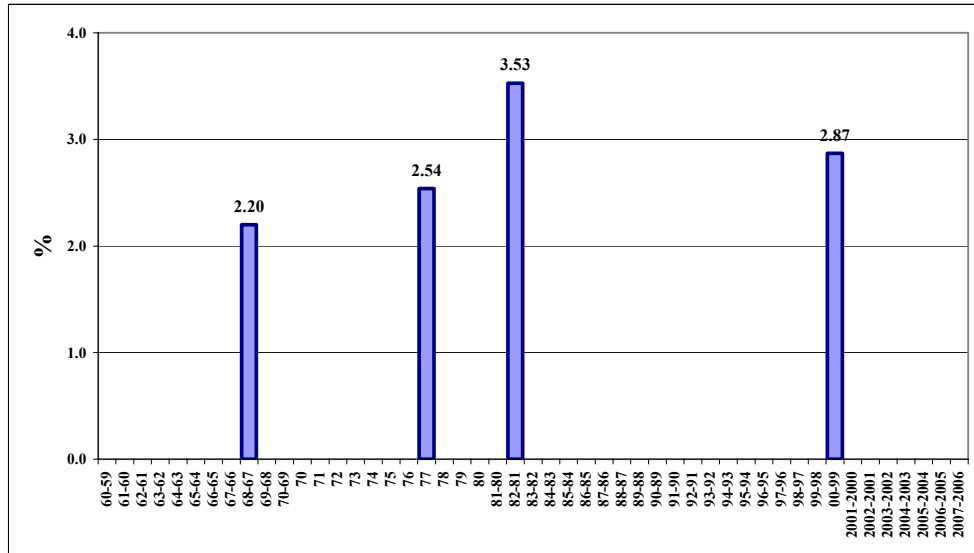
الفترة الزمنية	السنة	الكتلة العمرانية كم <sup>٢</sup>	نمو الكتلة العمرانية كم <sup>٢</sup>	متوسط نمو الكتلة العمرانية كم <sup>٢</sup> /سنة	معدل نمو الكتلة العمرانية %	عدد السكان (بالآلاف)	الكثافة الف نسمة / كم <sup>٢</sup>
1916 - 1950	1945	79.80	0.00	0.00	0.00	2.166	27.14
1952 - 1968	1968	161.40	81.60	3.55	2.20	5.510	34.14
1968 - 1977	1977	209.20	47.80	5.31	2.54	6.877	32.87
1977 - 1982	1982	254.00	44.80	8.96	3.53	8.600	33.86
1982 - 2000	2000	525.00	271.00	15.06	2.87	13.500	25.71

جدول رقم (٢١) تطور الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى



الشكل البياني

رقم (٦١) تطور الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى



الشكل البياني رقم (٦٢) معدل نمو الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى

## ٥/٦ النمو العمراني والاستثمار العقاري

\* عرض البحث من خلال الباب الخامس لتطور حجم الاستثمار العقاري بشقبة العام والخاص والذي اتضح من ان الاستثمار العقاري العام شكل طوال الفترة الزمنية من ١٩٥٩ الي ١٩٨٠ النسبة الغالبة من الاستثمار العقاري الاجمالي بينما شكل الاستثمار العقاري الخاص خلال الفترة الزمنية من ١٩٨٠ الي ٢٠٠٧ النسبة الغالبة من الاستثمار العقاري الاجمالي ، علي الرغم من الوزن النسبي المرتفع للاستثمار العقاري الخاص خلال الفترتين اي من ١٩٥٩ الي ٢٠٠٧ .

\* بينما شكل الوزن النسبي للاستثمار العقاري الاجمالي وزنا ثابتا فان المتغير الرئيسي كان في توزيع الاستثمارات بين القطاع العام والخاص الذي بدأ لصالح الاول ( القطاع العام) ثم مالبت - مع الاتجاه الي اقتصاديات السوق- الي ان سلم زمام الامور الي الثاني ( القطاع الخاص ) .

\* مر منحنى الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص بدورات متعاقبة - متوسط الدورة ٧ سنوات- صعودا وهبوطا وان اتسم الاتجاه العام بالهبوط

\* مقارنة الانتاج العقاري ( الوحدات السكنية) المقابلة للاستثمار العقاري المنفذ مع الانتاج العقاري ( الوحدات السكنية ) من التعداد العام توضح ان حجم الاستثمار العقاري اللارسمي يبلغ نحو ٨ اضعاف الاستثمار العقاري الرسمي .

وقد انعكس ذلك علي النمو العمراني للقاهرة الكبرى كما يلي:

شكل رقم ( ٦٥ )

\* شهدت القاهرة نموا عمرانيا مضطربا قبل عام ١٩٥٢ الا انه تميز بانه كان نموا عمرانيا مخططا تاتر بوسائل المواصلات الحديثة انذاك -تارة- وتوجهات سياسية للنخبة الحاكمة بدأ من الفاطميين والمماليك وحتى الخديو اسماعيل تارة اخري

\* شكل عام ١٩٥٢ عاما فارقا حيث تلاة توجه سياسي واقتصادي وعمراني اختلف كثيرا عن سابقة فقد صاحب التوجه الاقتصادي الي تركيز عمليات التصنيع في مناطق الضواحي المحيطة بالقاهرة ( شبرا الخيمة- حلوان - ... ) صاحب هذا التوجه توجه عمراني بانشاء وحدات سكنية للعاملين بالمراكز الصناعية الجديدة ومراكز الخدمات الاقليمية ( لاسيما مع اضطلاع الدولة بمسؤولية توفير المسكن في ضوء الاشتراكية الاجتماعية والاعتماد علي القطاع العام ) وقد تركز هذا النمو العمراني في المحور الشمالي الجنوبي

\* غلب علي النمو العمراني في الفترة حتي عام ١٩٦٨ الامتدادات العمرانية المخططة مثل مشروعات الاسكان بحلوان - النمو العمراني في اتجاه الجنوب - وشبرا الخيمة - النمو العمراني في اتجاه الشمال - والتي تميزت بنسيج عمراني مخطط وواضح وكثافة بنائة منخفضة ، كما شهدت هذه الفترة انشاء مدينة نصر في الشمال الشرقي - النمو العمراني في اتجاه الشمال الشرقي - بينما تولت التعاونيات ( القطاع الخاص) انشاء مدينة الاوقاف وما شملتة من احياء خاصة بالمهنيين ( مدينة المهندسين) - النمو العمراني في اتجاه الجنوب- .

\* بعد عام ١٩٦٨ وانسحاب الدولة تدريجيا تحت ضغط الاعداد للحرب واستمرار القطاع الخاص في ضخ استثمارات في القطاع لاسيما بعد استيعابة لقوانين تحديد الايجارات والتحايل عليها من خلال ما عرف انذاك ( بخلو الرجل) استمر النمو العمراني في نفس الاتجاهات السابقة مستغلا الجيوب الزراعية الناشية بين التجمعات

العمرانية الجديدة من ناحية وشبكة المواصلات الحديثة من ناحية اخرى فاتجة النمو العمراني جنوبا علي طول خط السكة الحديد الي حلوان وفي اتجاه الشمال والشمال الشرقي حول الطرق المؤدية الي مدينة نصر وفي اتجاه الغرب عابرا النيل وملتهما الاراضي الزراعية غرب النيل.

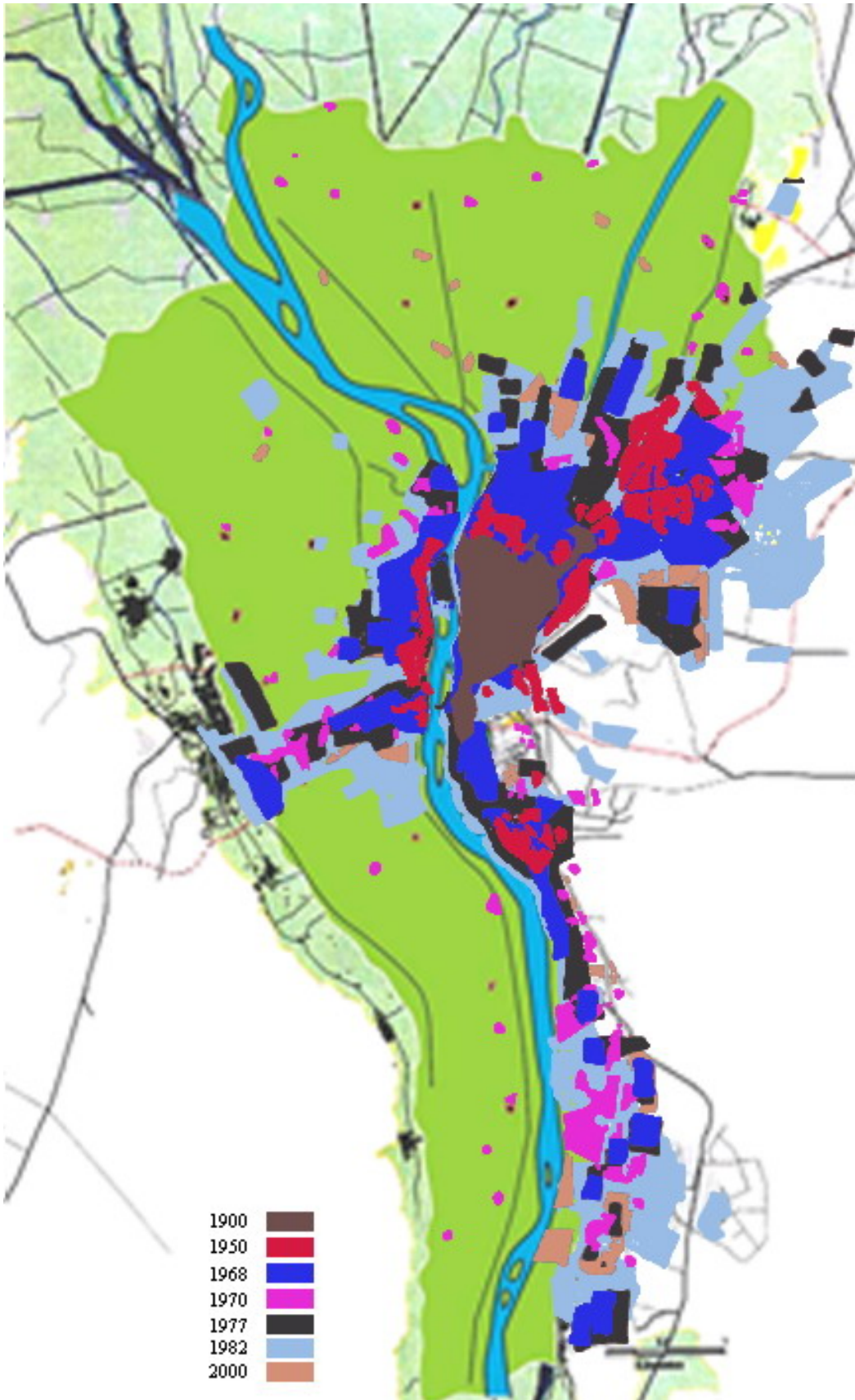
مع التركيز في المناطق القائمة علي عملية الهدم والاحلال ( هدم الفيلات والقصور منخفضة الكثافة واحلال الابراج السكنية محلها) لاسيما في فترة الانفتاح السياسي واستغلال قوي الاستثمار العقاري نفوذها مرة اخرى من خلال مخالفات البناء والتعدي علي اراضي الدولة والاراضي الزراعية. وقد شهدت هذه الفترة تطور مستوطنات الاسكان الغير رسمي كاحد الحلول الذي ارتضاه الغير قادرين والدولة - ازاء عجزها عن تلبية احتياجاتهم من المسكن-

\* مع منتصف عام ١٩٧٧ اتجهت الدولة الي سياسة انشاء المدن الجديدة في نفس اتجاهات النمو السابقة -مدينة ١٥ مايو في الجنوب / مدن العاشر من رمضان والشروق في الشمال والشمال الشرقي / مدينة ٦ اكتوبر في الغرب ونشطت اجهزة وزارة المجتمعات العمرانية الجديدة و وزارة الاسكان منضمين في وزارة واحدة تارة ووزارتين تارة اخرى - نشطا في تنفيذ استثمارات عقارية ضخمة من خلال شركات الاستثمار العقاري بالقطاع العام في هذه المدن وبلغ الانتاج العقاري المنفذ بمعرفة القطاع العام حينئذ ذروتة لاسيما الوحدات السكنية الاقتصادية او المتوسطة .

الا ان الاستثمار العقاري المنفذ بواسطة القطاع الخاص استمر نشطا خلال هذه الفترة وامتجها الي المناطق الواقعة علي نفس محاور الامتداد جنوبا وشرقا وغربا وفي المناطق المتاخمة للكثلة العمرانية القائمة - معتمدا علي خدماتها- وعازفا عن المدن الجديدة

\* مع نهاية التسعينات ، ومع الانتهاء من الطريق الدائري من ناحية واتجاه الدولة لتعزيز دور القطاع الخاص متمثلا في بيع وزارة الاسكان لمسطحات اراضي كبيرة لشركات استثمار عقاري بالمدن والتجمعات العمرانية الجديدة ، اتجة النمو العمراني علي الجانب الخارجي للطريق الدائري نحو القاهرة الجديدة في الشمال الشرقي وزهراء المعادي والمقطم في الشرق ومدينة ٦ اكتوبر والشيخ زايد وحدائق الاهرام في الغرب





شكل رقم (٦٥) القاهرة - النمو العمراني من ١٩٠٠-٢٠٠٠

## خلاصة الباب السادس

- ١- سجل الانتاج العقاري اعلي قيم لة اجمالاً خلال الفترة الزمنية من اواخر السبعينات وحتى اوائل التسعينات وهي الفترة التي شهدت الاتجاه الي اقامة المدن الجديدة وانشاء اجهزة التعمير المختلفة والاتجاه نحو توفير الوحدات السكنية بمستوياتها المختلفة بالمدن الجديدة وتشجيع المواطنين بطرق مختلفة علي الانتقال اليها .
- ٢- بينما شكل الانتاج العقاري السكني (الاقتصادي ) و(المتوسط) النسبة الغالبة بين انواع الاسكان المختلفة (٠,٤٧) للاول و (٠,٢٢) للثاني وامتد تنفيذهما طوال الفترة من ١٩٦٠ الي ٢٠٠٦ وتلاهما في الوزن النسبي واشترك معهما في الفترة الزمنية الانتاج العقاري (الفوق متوسط ) بنسبة بلغت حوالي (٠,٠٦) فقد اقتصر الانتاج العقاري السكني (الفاخر) علي الفترة بين عامي ١٩٩٧ & ١٩٩٨/١٩٩٧ وبنسبة ضئيلة لم تتعدى (٠,٠٩) في افضل الظروف وقيمة متوسطة نحو (٠,٠٣) و اقتصر الانتاج العقاري السكني (الريفي) علي الفترة بين عامي ١٩٦٠ & ١٩٧٤ وبدأ بنسبة (٠,٠٣) ثم زاد حتي بلغ (٠,٥٤) ثم عادت نسبته الي الهبوط مرة اخري لتصل الي (٠,١٠) قبل ان يتلاشي .
- ٣- ظهر الانتاج العقاري ( الاسكان منخفض التكاليف) في الفترة بين عامي ١٩٨٧/١٩٨٨ & ٢٠٠٥/٢٠٠٦ وشكل النسبة الغالبة خلال تلك الفترة لاسيما في السنوات الاخيرة حيث شكل نحو (٠,٦٠) من اجمالي الوحدات المنفذة في محاولة من الدولة والجهات المختصة لحل مشكلة الاسكان.
- ٤- اتجة منحنى الانتاج العقاري بمستوياته (انواعه) المختلفة اتجاها تنازليا لاسيما في السنوات الاخيرة متواكبا مع سياسة الاعتماد علي القطاع الخاص
- ٥- بلغ الانتاج العقاري الرسمي- المنفذ بواسطة وزارة الاسكان ، قطاع عام وخاص – نحو ٢١% في المتوسط بينما بلغ الانتاج العقاري الغير رسمي – خارج خطة الدولة ، عشوائي ومخطط غير مسجل – حوالي ٧٩% في المتوسط .
- ٦- بينما جاء مخطط الحملة الفرنسية لمواجهة احتياجات ادارية وامنية ومن قبلها تطور وسائل المواصلات، واقتصر علي توسعة الطرقات وازالة المقابر داخل الكتلة العمرانية وزيادتها من خلال تجفيف بركة الازبكية ، فان مخطط الخديو اسماعيل تضمن انشاء احياء جديدة واقامة كباري لربط ضفتي النيل وانشاء طريق الاهرام ، وقد حفل مخطط مصلحة التنظيم بالافكار الجيدة منها : وضع حدود للقاهرة من خلال الطريق الدانري / توجية النمو العمراني باتجاه الجيزة / نقل الصناعات

الصغيرة الي خارج القاهرة ، الا انة لاتأتي الرياح بما لاتشتهي السفن وجاءت ثورة ٢٣ يوليو

١٩٥٢

٧- مخطط عام ١٩٥٦ وقد عكس فكر النخبة الحاكمة في عمل تطوير اقتصادي واجتماعي في اطار التخطيط الشامل للدولة وقد تم توطين العديد من الصناعات وما صاحبها من تجمعات عمرانية في مناطق حلوان وشبرا الخيمة وابوزعبل ، شكلت مراكز صناعية كبرى كما ساهمت هذه النهضة الصناعية في زيادة معدلات النمو العمراني في المراكز الحضرية الجديدة وكانت السمة الغالبة لهذه المجتمعات العمرانية الجديدة التخطيط العمراني القائم علي فكرة تخطيطية واستعمالات اراضي وتوزيع للخدمات وكثافات بنائية منخفضة بالاضافة الي شبكات طرق جيدة .

٨- جاءت يونيو ١٩٦٧ وما اعقبها من حرب الاستنزاف حتي عام ١٩٧٣ خرجا بالنمو السكاني والعمراني عن سيطرة الدولة وعن كافة المخططات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية ، وجاء مخطط عام ١٩٧٠ كاول مخطط يواجه مشكلات التحضر الزائد بالقاهرة الكبرى والضغط علي شبكات المرافق والنقل والخدمات ويحاول البحث عن حلول لتلك المشاكل تمثلت حينئذ في اقتراح تجمعات جديدة بعيدة عن الكتلة العمرانية القائمة لاستيعاب الزيادة السكانية ،وقد حالت ظروف الحرب السابقة دون تطبيق توجهات المخطط .

٩- الخطة التصورية للقاهرة عام ١٩٨١ والمخطط الهيكلي لاقليم القاهرة الكبرى ١٩٨٣ ومخطط عام ١٩٩٧ ويظهر في هذا المخطط الاتجاه الي تنفيذ الطريق الدائري الذي سبق اقتراحه في مخطط عام ١٩٧٠ والاتجاه الي اقامة التجمعات الجديدة في شرق وشمال شرق وفي الغرب والتأكيد علي اعادة توجيه النمو العمراني من اتجاه الشمال الجنوب الي اتجاه الشرق الغرب .

١٠- كان النمو العمراني للقاهرة قبل عام ١٩٥٢ نموا عمرانيا مخططا تائر بوسائل المواصلات الحديثة انذاك تارة- وتوجهات سياسية للنخبة الحاكمة بدأ من الفاطميين والمماليك وحتى الخديو اسماعيل تارة اخري .

١١- شكل عام ١٩٥٢ عاما فارقا فقد صاحب التوجة الاقتصادي الي تركيز عمليات التصنيع في مناطق الضواحي المحيطة بالقاهرة ( شبرا الخيمة- حلوان - ...) توجه عمراني بانشاء وحدات سكنية للعاملين بالمراكز الصناعية الجديدة ومراكز الخدمات الاقليمية وقد تركز هذا النمو العمراني في المحور الشمالي الجنوبي .

١٢- غلب علي النمو العمراني في الفترة حتي عام ١٩٦٨ الامتدادات العمرانية المخططة مثل مشروعات الاسكان بخلوان - النمو العمراني في اتجاة الجنوب - وشبرا الخيمة - النمو العمراني في اتجاة الشمال - والتي تميزت بنسيج عمراني مخطط وواضح وكثافة بنائة منخفضة ، كما شهدت هذه الفترة انشاء مدينة نصر في الشمال الشرقي - النمو العمراني في اتجاة الشمال الشرقي - بينما تولت التعاونيات ( القطاع الخاص) انشاء مدينة الاوقاف وما شملتة من احياء خاصة بالمهنيين ( مدينة المهندسين) - النمو العمراني في اتجاة الجنوب- .

١٣- بعد عام ١٩٦٨ وانسحاب الدولة تدريجيا واستمرار القطاع الخاص في ضخ استثمارات في القطاع لاسيما بعد استيعابة لقوانين تحديد الايجارات والتحايل عليها من خلال ماعرف انذاك ( بخلو الرجل) استمر النمو العمراني في نفس الاتجاهات السابقة ( ولكن نموا غير مخطط) مستغلا الجيوب الزراعية الناشية بين التجمعات العمرانية الجديدة من ناحية وشبكة المواصلات الحديثة من ناحية اخري فاتجة النمو العمراني جنوبا علي طول خط السكة الحديد الي حلوان وفي اتجاة الشمال والشمال الشرقي حول الطرق المؤدية الي مدينة نصر وفي اتجاة الغرب عابرا النيل وملتتهما الاراضي الزراعية غرب النيل ،مع التركيز في المناطق القائمة علي عملية الهدم والاحلال ( هدم الفيلات والقصور منخفضة الكثافة، واحلال الابراج السكنية محلها) وقد شهدت هذه الفترة تطور مستوطنات الاسكان الغير رسمي كاحد الحلول الذي ارتضاة الغير قادرين والدولة - ازاء عجزها عن تلبية احتياجاتهم من المسكن-

١٤ - مع منتصف عام ١٩٧٧ اتجهت الدولة الي سياسة انشاء المدن الجديدة في نفس اتجاهات النمو السابقة -مدينة ١٥ مايو في الجنوب / مدن العاشر من رمضان والشروق في الشمال والشمال الشرقي / مدينة ٦ اكتوبر في الغرب وتم تنفيذ استثمارات عقارية ضخمة سواء بمعرفة القطاع العم او القطاع الخاص .

١٥- مع نهاية التسعينات ، ومع الانتهاء من الطريق الدائري من ناحية واتجاة الدولة لتعزيز دور القطاع الخاص متمثلا في بيع وزارة الاسكان لمسطحات اراضي كبيرة لشركات استثمار عقاري بالمدن والتجمعات العمرانية الجديدة ، اتجة النمو العمراني علي الجانب الخارجي للطريق الدائري نحو القاهرة الجديدة في الشمال الشرقي وزهراء المعادي والمقطم في الشرق ومدينة ٦ اكتوبر والشيخ زايد وحدائق الاهرام في الغرب

## النتائج والتوصيات

### النتائج

١- تمثل نسبة الاستثمار العقاري الى الاستثمار القومي (الوزن النسبي) نسبة هامه فى الاقتصاد المصرى بلغت فى المتوسط (١٠%) فى الفتره من ٥٩ الى ٢٠٠٧

٢- مقارنة بالوزن النسبي للاستثمار فى قطاعات اخرى رانده مثل (الصناعه- الزراعه) فان الاستثمار العقارى بدا مساويا لها وبل متفوقا عليها فى فترات زمنية متعددة .

٣- يمكن تقسيم الفترة الزمنية الكلية من ١٩٥٩ الي ٢٠٠٧ الي فترتين زمنيتين متميزتين  
الفترة الزمنية الاولى من ١٩٥٩ الى ١٩٨٠ وتميزت ببيئة سياسيه واقتصاديه وتشريعية متقلبه - ثوره/ حروب عسكريه / توجهات اقتصاديه متناقصه / حكم فردى  
والفترة الزمنية ١٩٨٠/١٩٨١ الى ٢٠٠٧ بدت اكثر استقرارا ومن اهم ملامحها الاتجاه الى الخطط الخمسيه المتتابعه

٤-العلاقة بين الاستثمار العقارى المنفذ بواسطه القطاع العام والمنفذ بواسطه القطاع الخاص هو المتغير الرئيسى فى العلاقة بين الاستثمار العقارى والاستثمار القومى

٥- يتضح من منحنى العلاقة بين القطاع العام والخاص ان الاستثمار العقارى المنفذ بواسطه القطاع العام بلغ اضعاف ذلك المنفذ بواسطه القطاع الخاص فقد بلغ المتوسط (٣ اضعاف) فى الفتره الاولى من (١٩٥٩- ١٩٨٠) متماشيا مع سياسة الاشتراكية والتاميم واعتماد الدوله على الاقتصاد الموجه

٨- بينما وفى ظل توجه الدوله الى اقتصاد السوق والاعتماد على القطاع الخاص فقد شهدت الفتره الثانيه انخفاضاً لدور القطاع العام حتى تعادلت نسبة الاستثمارات المنفذه بواسطه القطاع العام الى القطاع الخاص ثم بدا المنحنى فى الهبوط حتى يبلغ اقل قيمه له لعام ٢٠٠٧ وهو ما يعنى انسحاب الدوله تقريبا من مجال الاستثمار العقارى

٩- على الرغم من الدور الرئيسى للقطاع العام فى الفتره الاولى (كما سبق توضيحه ) وعلى الرغم مما هو معروف عن هذه الفتره بانها حفلت بالكثير من القوانين والتشريعات والسياسات المقيد و غير المحفزة احيانا مثل قوانين تحديد الايجارات وقوانين الضرائب على العقارات فان الاستثمارات العقاريه المنفذه بواسطه القطاع الخاص بالنسبه للاستثمار القومى شكلت وزنا نسبيا كبيرا تراوح بين (٢٤%) ؛ (٦٧%) وبقيمة متوسطة حوالى(٣٧%) وعلى الرغم مما اتسمت به الفتره الاولى من ضعف الاستثمار القومى نتيجته انشغال الدوله

في الاعداد للحرب ( اكتوبر ٧٣ ) للشعار المرفوع حينئذ ( بأنة لا صوت يعلو فوق صوت المعركة ) والذي يمكن أن نقيس به زيادة الوزن النسبي للاستثمار العقاري للقطاع الخاص في هذه الفترة الا أن الباحث يعتقد أن هذا التفسير بجانبه الصواب للأسباب التالية

اولا : - الفترة المقصود بها فترة الاعداد للحرب هي الفترة من ٦٨ الى ٧٣ فقط والمنحنى يوضح أن الوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص يمثل قيمة عالية سواء قبل هذه الفترة أو بعدها  
مثال : -

ثانيا :- الاستثمار العقاري العام يمثل طوال هذه الفترة ( ٥٩-٨١/٨٠ ) اضعاف الاستثمار العقاري الخاص وهو ما يعنى أن كلا من الدولة ( قطاع عام ) والقطاع الخاص اتجها بقوة نحو الاستثمار العقاري وهو ما يعنى أن الاستثمار العقاري المنفذ بواسطة القطاع الخاص لعب دورا هاما خلال هذه الفترة ( ٥٩-٨٠/٨١ ) وشكل وزنا نسبيا كبيرا من حجم الاستثمارات النوعية الكلية ضاربا بذلك كافة القوانين والتشريعات عرض الحائط والواقع يدل على ذلك فقد ظهرت في هذه الفترة ظاهرة خلو الرجل التي ارتضاها كلا من المؤجر والمستأجر كحل عملي للهروب من قوانين تحديد الاجارات وجرى العمل بهذا العرف اذا صح التعبير سواء في المناطق التي عرفت ( بالعشوائية / اللارسمى ) أو بالمناطق الغير عشوائية أو الرسمية .

١٠- شهدت الفترة الثانية ( ٨٠/٨١/٢٠٠٧ ) انخفاضا للوزن النسبي للاستثمار العقاري الخاص - على الرغم انه بلغ اضعاف تلك الاستثمارات المنفذة بواسطة القطاع العام - وتراوحت نسبته بين ( ١٤% ) و ( ٣١% ) وبقية متوسطة ( ٢٢% ) وقد يرجع هذا الي :  
ا-فتح مجالات اخرى للاستثمار في قطاعات اخرى  
مثل الصناعة والنقل والاتصالات - اتجه اليها الكثير من المستثمرون.

ب-اتجاه القطاع الخاص الى وسائل الدعاية والاعلان عبر وسائل الاتصالات الحديثه (معارض- قنوات فضائية- اعلانات) عن المشروعات الخاصة بطريقة اعطت انطباعا بضخامة الاستثمارات العقارية مخالفا بذلك الواقع.

١١- ( ١٠% ) هو متوسط الوزن النسبي للاستثمار العقاري في مصر في الفترة من ١٩٥٩ الي ٢٠٠٧ لانتاج (وحدات سكنية) حوالي ( ٢١% ) فقط من جملة الانتاج العقاري ( الوحدات السكنية) المنفذة خلال نفس الفترة الزمنية.

وهو مايعني ان حوالي ( ٧٩% ) من الانتاج العقاري ( الوحدات السكنية) يتم انشاؤها خارج خطط الدولة وميزانيتها ( سواء قطاع عام او خاص)

وهو ما يعنى ايضا ان الاستثمار العقاري الحقيقي يمثل اضعاف تلك القيمة ( ١٠% ) - حوالي ٥ اضعاف- وبطريقة اخرى فانه يمثل قيمة مساوية لنصف الاستثمار القومي الاجمالي .

١٢- بينما شكل الوزن النسبي للاستثمار العقاري الرسمي ( ١٠% ) فان الاستثمار العقاري الغير رسمي بدأ اضعاف هذه النسبة ( نحو ٥ اضعاف) - من واقع الانتاج العقاري ( الوحدات السكنية ) طبقا للتعداد العام- وهو مايعني ان قطاع الاستثمار العقاري يخرج الي حد كبير عن كونة قطاعا مخططا

١٣- لعبت وزارة الاسكان ادوارا هامة ومختلفة وفقا لتغير التوجهات السياسية والاقتصادية ، فقد تحملت في فترة ما عبء المؤسسات والشركات التي تم تأميمها ، وتبادلت الصلاحيات مع المحليات اخذا وردا وفقا لظروف كل مرحلة ، ويبقى السؤال انه وفي ظل سياسة الاعتماد علي القطاع الخاص في توفير المسكن فما هو الدور المنوط بالوزارة ؟

١٤- لعبت العلاقة بين الاستثمار العقاري والقومي دورا هاما في تشكيل النمو العمراني بالقاهرة الكبرى علي النحو التالي :

١/١٤ علي مستوي الكم يتضح ان الاستثمارات العقارية المنفذة علي مستوي الجمهورية لم تنتج سوي نحو (٢١%) من الانتاج العقاري ( الوحدات السكنية) - سواء استثمارات قطاع عام او خاص وكافة مستويات الاسكان المختلفة- وهو مايعني ان الاستثمار العقاري ( الذي يمكن ان يطلق عليه الاستثمار العقاري الرسمي ) لم يشكل من ناحية الكم تقلا بالنسبة لاجمالي الاستثمار العقاري المنفذ .

٢/١٤ علي مستوي الكيف لعب توزيع الاستثمار العقاري بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص دورا هاما في تشكيل النمو العمراني بين نمو عمراني مخطط وكثافات بنائية محددة ومنخفضة في الفترة التي غلب فيها علي الاستثمار العقاري طابع القطاع العام وعندما انكمش دور القطاع العام - لظروف الاعداد للحرب - ساهم القطاع الخاص بالجانب الاكبر وبلاسيطرة اوتوجيه فكان انتشار المستوطنات الغير رسمية وكذلك ارتفاع الكثافة البنائية في المناطق القائمة نتيجة عمليات الاحلال ( الهدم والبناء) وكذلك تاكل الاراضي الزراعية داخل الكتلة العمرانية للاقليم.

٣/١٤ عجزت المخططات العمرانية المتوالية للاقليم القاهرة الكبرى عن ملاحقة النمو العمراني المدفوع باستثمارات عقارية حقيقية ( غير مخططة) يقودها القطاع الخاص - في السنوات الاخيرة - ويرجع هذا العجز الي ضعف الامكانيات احيانا - الطريق الدائري المقترح في مخطط عام ١٩٥٦ لم ينفذ الا في التسعينات- والي قصور البيانات احيانا اخري .

٤/١٤ شكل الاستثمار العقاري ( الارسمي) قوي ضاغطة - نظرا لما يمثله القطاع الخاص من ثقل كبير فيها - لم تفلح اي تشريعات او قوانين او محددات عمرانية في الوقوف ضدها مثل :

\* يرجع الكثيرين اتجاة النمو العمراني في الفترة الاخيرة الي الظهير الصحراوي الي تاكل الاراضي الزراعية داخل الحيز العمراني وما بقي منها تميز بارتفاع اسعار الاراضي بصورة كبيرة .

\* لم يفلح الطريق الدائري في تشكيل محددات عمرانيا لنمو الكتلة العمرانية بل علي العكس لعب دورا كبيرا كشریان مغذي للنمو العمراني في المناطق المتاخمة لة خارج الكتلة العمرانية -وتساوي في تغذية هذا النمو كل من الدولة والقطاع الخاص - وبات التفكير يراود البعض في انشاء طريق دائري اخر خارج الطريق الحالي

## التوصيات

- ١- ضرورة ان تلعب المراكز البحثية والجامعات دورا رئيسيا في الاهتمام بدراسة وتحليل الخطط الاجتماعية والاقتصادية الطويلة والمتوسطة المدى والموازنة العامة للدولة ، وذلك بهدف الوصول الي نتائج تكون مفيدة في معاونة جهاز التخطيط بالدولة في رسم السياسات المستقبلية ، وحتى يمكن الربط بين البحث العلمي ومتطلبات التنمية – والبحث خطوة في هذا الاتجاه-.
- ٢- ضرورة الاهتمام بتوثيق وتوفير كافة البيانات الممكنة سواء علي المستوي الاقتصادي او العمراني او الاجتماعي ، ولا يقل اهمية عن ذلك سهولة تداول هذه البيانات بين كافة الجهات المختلفة سواء في نفس المستوي او بين القمة ( جهاز التخطيط) والقاع ( جهات التنفيذ) وبالعكس ،وفي التوقيت المناسب .
- ٣- ضرورة الربط بين خطط التنمية الاجتماعية الاقتصادية وبين المخططات العمرانية ، ويقترح الباحث امكانية وضع خطط عمرانية طويلة المدى ومتوسطة المدى متوائمة زمنيا مع الخطط الاجتماعية والاقتصادية الطويلة والمتوسطة .
- ٤- ضرورة وضع مخططات استراتيجية عمرانية واقعية يمكن تنفيذها في الاطار الزمني المحدد لها
- ٥- ضرورة اهتمام الدولة – في اطار اقتصاديات السوق الحر- ومن خلال سياسة الحوافز والضرائب بتوجيه الاستثمار في الاتجاه الذي يحقق الكفاءة الاقتصادية والاجتماعية .
- ٦- ضرورة دراسة امكانية توثيق الثروة العقارية ووضع الية – عن طريق المحليات بالتعاون مع وزارة الاسكان – لتسجيل الاستثمار العقاري الحقيقي ( بقيمة الحقيقية) علي ان يتم تجميع هذه البيانات من خلال جهة واحدة – بنك للمعلومات – ليتمكن المخطط ( سواء عند وضع الخطط الاجتماعية الاقتصادية او المخططات العمرانية) من اتخاذ القرارات المناسبة .



## خاتمة ودراسات مستقبلية

تفقد نتائج البحث الي ان الاستثمار العقاري يمثل وزنا نسبيا كبيرا ( ١٠%) بالمقارنة بقطاعات رائدة مثل الصناعة والزراعة ،ويكاد يكون ثابتا رغم كل الظروف والمتغيرات وان الفارق الوحيد هو العلاقة بين القطاع العام والخاص فبينما تمثل استثمارات القطاع العام النسبة الغالبة في مرحلة الاشتراكية والاقتصاد الموجه فان استثمارات القطاع الخاص لها الغلبة في ظل اقتصاديات السوق – كذلك فان هذه الاستثمارات لا تنتج سوي نسبة لا تتعدى ( ٢١%) من الانتاج العقاري السكني بكافة انواعه ومستوياته ، والباقي (٧٩%) انتاج غير رسمي ( وفقا لتعريف البحث) وهو ما يعني ان الاستثمار العقاري في مصر قطاع غير مخطط وهو ما يتم ترجمته من خلال نمو عمراني غير مخطط (لارسمي) سواء كان عشوائي او مصرح به ولكن لا يدخل ضمن الخطة ( الاقتصادية الاجتماعية) او التخطيط ( العمراني) ويظل المخطط العمراني يلهث في مخططات متتابعة في محاولات مستميتة للسيطرة (في بادئ الامر) او لتنظيم ( عندما فقد القدرة على السيطرة) النمو العمراني. وشهد عام ٢٠٠٨ هزات شديدة بأسواق المال العالمية يعزوها الجميع الي ما عرف بازمة الائتمان العقاري والتي عزت بدولة مثل امريكا ( من اعرق الدول في نظام الائتمان العقاري ) الي التدخل بقوة وباجراءات غير مسبوقة لمساندة اكبر شركتين للائتمان العقاري حتي لا ينهار سوق العقارات ، تبعتها بخطة انقاذ للقطاع المصرفي بلغت قيمتها نحو ٧٠٠ مليار دولار .

وهكذا فان الاستثمار العقاري وعلاقتة بالاقتصاد القومي باتت قضية هامة ومحورية يرجو الباحث ان تكون هذه الدراسة بداية لدراسات وابحاث اخرى بهدف افادة الاقتصاد القومي من ناحية والنمو العمراني من ناحية اخرى منها :

- ١- دراسة علاقة الاستثمار العقاري بمؤشرات اخرى في الخطة الاقتصادية الاجتماعية لاتقل اهمية عن الاستثمار القومي منها على سبيل المثال : مساهمة الاستثمار العقاري في الناتج المحلي وكذلك في الانتاج المحلي .
- ٢- دراسة العلاقة بين الاستثمار العقاري والاستثمار في القطاعات الاخرى لاسيما القطاعات الرائدة منها
- ٣- دراسة مقارنة للوزن النسبي للاستثمار العقاري بالنسبة للاستثمار القومي في مصر مقارنة بدول اخرى مع الاخذ في الاعتبار الظروف والمؤثرات المختلفة .

## المراجع

## المراجع العربية

- ١- أحمد خالد علام - الاسكان والتشريعات المنظمة في مصر - المؤتمر الدولي للأسكان سياسات ونظم الاسكان لذوى الدخل المنخفض - القاهرة فبراير ١٩٩٢
- ٢- أحمد خالد علام - مشكلة أرض الحضر بالقاهرة الكبرى - المؤتمر الدولي للأسكان وسياسات ونظم الاسكان لذوى الدخل المنخفض - القاهرة فبراير ١٩٩٢
- ٣- أحمد خالد علام ( مشكلة أرض الحضر بالقاهرة الكبرى ) ندوة التحولات الحضرية فى اطار التخطيط العمرانى والاقليمى للقاهرة الكبرى، ١٥-١٦/٦/١٩٩١
- ٤- أحمد صدقى - أزمة المسكن فى المدن - مجلة العمارة - العدد الأول القاهرة سنة ١٩٥٧
- ٥- أحمد محمد سعيد شلبى - التجمعات العمرانية الجديدة شرق القاهرة الكبرى - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ١٩٩٨
- ٦- التقرير الاستراتيجي العربي ١٩٩١- مركز الدراسات السياسية والاستراتيجية بالاهرام - القاهرة ، ط١- ١٩٩٢
- ٧- التقرير الاستراتيجي العربي ١٩٩٢ - مركز الدراسات السياسية والاستراتيجية بالاهرام - القاهرة ، ط١- ١٩٩٣
- ٨- اسامة علي عزت مصطفى - دراسة تحليلية للتصميم المعماري والعمراني للتجمعات السكنية الاستثمارية حول مدينة القاهرة- رسالة ماجستير- جامعة القاهرة ٢٠٠٤
- ٩- اشرف الشراوي- الاطار العام للاستثمار العقاري- ندوة وسطاء التمويل العقاري- مركز الدراسات والبحوث التجارية- كلية التجارة - جامعة القاهرة
- ١٠- امينة عز الدين عبد الله - المالية العامة - نبيل للطباعة والنشر - القاهرة - ٢٠٠٠
- ١١- ايمان عمر محمد عسكر - تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الاسكان ( دراسة حالة محدودى الدخل) - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ٢٠٠٥
- ١٢- الاهرام الاقتصادي - شركات توظيف الاموال والانفتاح الاقتصادي - العدد ٢٧ - القاهرة - مؤسسة الاهرام - مايو ١٩٩٠
- ١٣- البنك الدولي - تقرير عن التنمية فى العالم ١٩٩٩ - ٢٠٠٠
- ١٤- تقرير عن قطاع الاسكان والعقارات في مصر - المصرية الامريكية للوساطة في الاوراق المالية - ٢٠٠٧
- ١٥- د. جلال امين - معضلة مصر الاقتصادية - مصر العربية للنشر والتوزيع - القاهرة - ط١ - ١٩٩٤
- ١٦- جمال حمدان - شخصية مصر - الجزء الرابع - عالم الكتب - القاهرة ١٩٨٤
- ١٧- د. جودة عبد الخالق - مصر وصندوق النقد الدولي - اليات التبعية في التطبيق - قضايا فكرية ، الكتاب الثاني - دار الثقافة الجديدة - القاهرة - ط١

- ١٨- الجريدة الرسمية - لقانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ باصدار قانون شركات قطاع الاعمال العام - العدد ٢٤ مكرر - ١٩٩١/٦/١٩
- ١٩- حسن فؤاد السيد- ندوة التحولات الحضرية فى اطار التخطيط العمرانى والاقليمى للقاهرة الكبرى ١٩٩١ - الاستغلال الامثل للاراضى المحيطة بالطريق الدائرى
- ٢٠- حسين الجبالي - سياسات الاسكان فى مصر - منظومة التمويل العقارى مصر- وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - مركز بحوث الاسكان والبناء - معهد التدريب والدراسات الحضرية- القاهرة
- ٢١- حسين عمر - مبادئ التخطيط الاقتصادى والتخطيط التأسيرى فى نظام الاقتصاد الحر - دار الفكر العربى - القاهرة -١٩٩٨
- ٢٢- حسين عمر - الاستثمار والعولمة - دار الكتاب الحديث - الطبعة الاولى- القاهرة ٢٠٠٠
- ٢٣- دار الشعب - دليل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مجموعة القوانين حتى ١٩٨٧/٦/٣٠ - ١٩٨٧
- ٢٤- دار الشعب- دليل التنظيم والادارة مجموعة القوانين والقرارات واللوائح الخاصة بالتعمير ديسمبر ١٩٨٧ الجزء الاول والثانى ١٩٨٨
- ٢٥- د. زينب عبد العظيم - صندوق النقد الدولى والاصلاح الاقتصادى فى الدول النامية - كتاب الاهرام الاقتصادى - القاهرة - العدد ١٤٣ - ديسمبر ١٩٩٩ - ط١
- ٢٦- رانيا حامد السيد يوسف راشد - الامتداد العمرانى للمدن الكبرى وتوزيع مراكز خدمات القاهرة الكبرى وتوزيع مراكز الخدمات " دراسة تحليلية مقارنة الامتدادات ومراكز خدمات القاهرة الكبرى " - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ٢٠٠١
- ٢٧- د. رشا مصطفى عوض - تحليل العلاقة بين الاقتصاد "العينى" والاقتصاد "المالى" مع التطبيق على حالة الاقتصاد المصرى- قضايا محاولة لبلورة تطورات جارية- المركز الدولى للدراسات المستقبلية والاستراتيجية ICFS - العدد ١٨ السنة الثانية يونيو ٢٠٠٦
- ٢٨- رضا هلال - مشروع خطاب النوايا مع صندوق النقد الدولى - الاهرام الاقتصادى - القاهرة- العدد ٩٤٣ - ٩ فبراير ١٩٨٧
- ٢٩- رضا هلال - صناعة التبعية- دار المستقبل العربى- القاهرة - ط١ - ١٩٨٧
- ٣٠- د. رمزي زكي - فى وداع القرن العشرين - تأملات اقتصادية فى هموم مصرية وعالمية ، القاهرة ، دار المستقبل العربى ط١ ١٩٩٩
- ٣١- زينب شاهين أضواء على مشكلة الإسكان فى مصر ؛ المؤتمر الدولى الثالث للإحصاءات والحسابات العلمية والعلوم الاجتماعية ، قضايا الإسكان والتعمير بمصر ، القاهرة ١٩٨٨
- ٣٢- د. زينب عبد العظيم - صندوق النقد الدولى والاصلاح الاقتصادى فى الدول النامية - كتاب الاهرام الاقتصادى - القاهرة - العدد ١٤٣ - ديسمبر ١٩٩٩ - ط١
- ٣٣- سامى محمد شيخ ديب - اقتصاديات الإسكان فى ظل آليات السوق - رسالة دكتوراه جامعة القاهرة سنة ٢٠٠٠

- ٣٤- سوسن القصبي- سياسات الاسكان نظرة مستقبلية – المؤتمر الدولي للأسكان وسياسات ونظم الاسكان  
لذوى الدخل المنخفض – القاهرة فبراير ١٩٩٢
- ٣٥- سيف الدين أحمد فرج زايد – تقييم التشريعات فى مجال العمران – رسالة ماجستير – جامعة القاهرة  
١٩٩٢
- ٣٦- سيف الدين أحمد فرج زايد – آليات الاسكان الغير رسمى – رسالة دكتوراة – جامعة القاهرة ١٩٩٨
- ٣٧- عادل حسين – نحو فكر عربي جديد – دار المستقبل العربي- القاهرة ط١ – ١٩٨٥
- ٣٨- عبد الخالق فاروق- الاقتصاد المصري من عهد التخطيط الي عصر الامتيازات والخصصة ، القاهرة ،  
مركز المحروسة للنشر ، ط١ ، ٢٠٠٤
- ٣٩- د. عبد الحكيم جمعة – دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الاسكان – كتاب  
الاهرام الاقتصادي – مؤسسة الاهرام - العدد ٢٤٤ اول يناير ٢٠٠٨
- ٤٠- عبد المجيد محمد راشد – الكارثة والوهم مستقبل سياسة الاصلاح الاقتصادي بمصر في ظل نظام  
العولمة- مكتبة مدبولي – القاهرة – ٢٠٠٧
- ٤١- عبد الفتاح الجبالي – الاقتصاد المصري من التثبيت الي النمو – مركز الدراسات السياسية  
والاستراتيجية – القاهرة – ٢٠٠٠
- ٤٢- علي الدين هلال – تطور النظام السياسي في مصر ١٨٠٥- ٢٠٠٥ - مركز دراسات واستشارات  
الادارة العامة – كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة – ٢٠٠٦
- ٤٣- غادة محمد ربحان حسين – عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية فى فاعلية تنفيذ المخططات ” مع ذكر  
خاص لمنطقة المنيرة الغربية ” – محافظة الجيزة – رسالة ماجستير – جامعة القاهرة ٢٠٠٠
- ٤٤- فتحي محمد مصيلحي – العمران العشوائي في مصر – الجزء الاول – المجلس الاعلي للثقافة- لجنة  
الجغرافيا – ٢٠٠٢
- ٤٥- فتحي محمد مصيلحي – العمران العشوائي في مصر – الجزء الثاني – المجلس الاعلي للثقافة- لجنة  
الجغرافيا – ٢٠٠٢
- ٤٦- فؤاد مرسي – ثورة يوليو والتنمية المستقلة ، منشور في ثورة ٢٣ يوليو – قضايا الحاضر وتحديات  
المستقبل ، دار المستقبل العربي ، القاهرة ، ط١ ، ١٩٨٧
- ٤٧- لطف الله امام صالح – قانون التمويل العقاري والتنمية في مصر - معهد التخطيط القومي- مذكرة  
خارجية رقم ( ١٦١٤ ) – القاهرة – ٢٠٠٣
- ٤٨- المعجم الوجيز – مجمع اللغة العربية - القاهرة - ط ١٩٩٢ - طبعة خاصة بوزارة التربية والتعليم
- ٤٩- المجالس القومية المتخصصة – تقرير عن تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر ١٩٩٧
- ٥٠- مجلس الشورى ، تقرير للجنة الخاصة عن ( مشكلة الإسكان فى مصر ) دورة الانعقاد الثالث ١٩٨٣
- ٥١- مجلس الشعب – الفصل التشريعي الثاني – دور الانعقاد الاول – مضبطة الجلسة الحادية والخمسين –  
مساء السبت ١٠ جمادى الاول ١٣٩٧ – بيان نائب رئيس مجلس الوزراء للشئون المالية والاقتصادية  
التي تمت مع بعثة صندوق النقد الدولي والقرض المقدم من هيئة الخليج للتنمية في مصر

- ٥٢- محمد إبراهيم قشوة ، قانون العمران ومشكلة الإسكان ، مؤتمر الإسكان الأول ، نقابة المهندسين – القاهرة ١٩٨٨
- ٥٣- محمد حسنين هيكل – خريف الغضب – شركة المطبوعات للنشر والتوزيع – بيروت – الطبعة الثالثة عشر – ١٩٨٦
- ٥٤- محمد صلاح محمد – توازن العرض والطلب بالسوق العقاري المصري – ( دراسة تحليلية لتأثير العوامل المعمارية على التسويق – منهج للتحكم فى تسويق المشروعات ) – رسالة دكتوراة – جامعة القاهرة ٢٠٠٢
- ٥٥- د. محمود عبد الفضيل – حول التناقضات الاقتصادية والاجتماعية الجديدة وبدائل سياسات التكيف – الحالة المصرية – منشور في " المجتمع والدولة في الوطن العربي في ظل السياسات الرأسمالية الجديدة- مصر – " اشراف د. سمير أمين – مكتبة مدبولي – القاهرة – ط١ – ١٩٩٦
- ٥٦- محمود أمين على – المجتمعات العمرانية الجديدة " مشكلات التنمية والنمو " – رسالة دكتوراة – جامعة القاهرة ١٩٩٧
- ٥٧- المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري ١٩٥٢-١٩٨٠ مجلد رقم ٧ القاهرة ١٩٨٠
- ٥٨- مركز دراسات واستشارات الادارة العامة – الموازنة العامة " اتجاهات ورؤي جديدة " – كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة – ٢٠٠٤
- ٥٩- معزز محمد فريد – تكنولوجيا بناء الوحدات السكنية لذوى الدخل المحدود ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٨٧
- ٦٠- معهد التخطيط الإقليمي والعمراني – أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا – تقييم المجتمعات العمرانية الجديدة – دراسة التجارب العالمية – التقرير الدورى الأول – مارس ١٩٨٦
- ٦١- معهد التخطيط القومي – المجلة المصرية للتنمية والتخطيط – المجلد السابع – العدد الاول – يوليو ١٩٩٩
- ٦٢- معهد التخطيط القومي - خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ١٩٩٥-١٩٩٦ - وزارة التخطيط
- ٦٣- معهد التخطيط القومي - خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ٢٠٠٣-٢٠٠٤ - وزارة التخطيط
- ٦٤- معهد التخطيط القومي – الخطة الخمسية الخامسة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية (٢٠٠٢-٢٠٠٧) - ابريل-٢٠٠٢- وزارة التخطيط
- ٦٥- ميلاد حنا – الإسكان المصيدة والحل – دار المستقبل العربي – القاهرة ١٩٨٧
- ٦٦- نجوى إبراهيم محمود – السياسات العامة والتغير السياسى فى مصر – سياسة الإسكان ، القاهرة ١٩٨٧
- ٦٧- نجير وودز- الاقتصاد السياسى للعولمة – ترجمة : احمد محمود – المجلس الاعلى للثقافة – القاهرة - ٢٠٠٣
- ٦٨- نصر فريد واصل – السياسة الشرعية فى المعاملات المالية والاقتصادية والاستثمارية – دار الشروق – القاهرة- ٢٠٠٦

- ٦٩- هبة الله محمد طارق – الإسكان في مصر – الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان – رسالة ماجستير – جامعة القاهرة ٢٠٠٠
- ٧٠- الهيئة العامة لأبحاث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني – ندوة المأوى والتحضر سنة ١٩٩٠
- ٧١- الهيئة العامة للتخطيط العمراني – الاستشاريون العرب – المخطط العام للتجمع العمراني السادس –التقرير الأول ، القاهرة ١٩٨٢
- ٧٢- هيئة التخطيط العمراني -مدينة ٦ أكتوبر – التقرير الأول – أكتوبر ١٩٧٩
- ٧٣- الهيئة العامة للتخطيط العمراني - خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية عام ٢٠١٧ – التقرير العام الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - يونية ١٩٩٨
- ٧٤- الهيئة العامة للتخطيط العمراني - اقليم القاهرة الكبرى ، تخطيط التنمية الحضرية حتي عام ٢٠٠٠ ، التخطيط الهيكلي - يناير ١٩٨٣
- ٧٥- وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية- الاسكان الرسمي وغير الرسمي في مصر وتقرير مصر في مؤتمر المونل باسطمبول ( تخطيط وادارة مشروعات الارتقاء بالمناطق العشوائية –)القاهرة ١ يونيو ١٩٩٨ مركز بحوث البناء
- ٧٦- وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات الجديدة – الهيئة العامة للتخطيط العمراني – مؤتمر " فرص الاستثمار بجنوب مصر " – القاهرة – ٧ ديسمبر ١٩٩١
- ٧٧- وزارة الإسكان والتعمير- الهيئة العامة لأبحاث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني- تقرير عن المستوطنات البشرية في جمهورية مصر العربية ، – القاهرة سنة ١٩٨٤
- ٧٨- وزارة الإسكان والتعمير -تقرير اللجنة الفرعية للدراسات السكانية والاجتماعية والتخطيط العمراني – ملحق (١) – السياسة القومية لمواجهة مشكلة الإسكان ، نوفمبر سنة ١٩٧٩
- ٧٩- وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية- وثيقة مرجعية عن اهم متغيرات الاقتصاد القومي عن الفترة من عام ٦٠/٥٩- الي عام ٢٠٠٠/٩٩
- ٨٠- وصفى مباشر – قضايا الإسكان والتعمير في مصر : تجربة الإسكان التعاوني في مصر – السياسة – التطبيق – المشاكل والمقترحات – المؤتمر الدولي ١٣ للإحصاء والحسابات العلمية والعلوم الاجتماعية – القاهرة سنة ١٩٨٨
- ٨١- وليد حسين علي حسين – دور التمويل العقاري في تنمية وتنشيط استقرار السكان بالمجتمعات العمرانية الجديدة – رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ٢٠٠٦

## دوريات

الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء:

- ١- الكتاب السنوي للاحصاءات العامة للجمهورية العربية المتحدة ١٩٥٢-١٩٦٧ القاهرة - يونيو ١٩٦٨
- ٢- الكتاب السنوي للاحصاءات العامة للجمهورية العربية المتحدة ١٩٥٢-١٩٧٠ القاهرة - يونيو ١٩٧١
- ٣- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٧٥ القاهرة - اكتوبر ١٩٧٦
- ٤- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٧٧ القاهرة - يوليو ١٩٧٨
- ٥- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٨٠ يوليو ١٩٨١
- ٦- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٨٢ اغسطس ١٩٨٣
- ٧- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٨٤ يونيو ١٩٨٥
- ٨- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٨٦ يونيو ١٩٨٧
- ٩- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٩١ يونيو ١٩٩٢
- ١٠- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ يونيو ١٩٩٦
- ١١- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٩١-١٩٩٦ يونيو ١٩٩٧
- ١٢- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٩٢-١٩٩٧ يونيو ١٩٩٨
- ١٣- الكتاب الاحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ٢٠٠٧ ديسمبر ٢٠٠٧
- ١٤- الأهرام الاقتصادية - العدد ١٤٠٤ ديسمبر ١٩٩٥
- ١٥- الأهرام عدد ٦ أبريل ٢٠٠١
- ١٦- الأهرام عدد ٢٦ يناير ٢٠٠١
- ١٧- الأهرام عدد ١٦ فبراير ٢٠٠١
- ١٨- الأهرام عدد ٢٨ مارس ٢٠٠١
- ١٩- الأخبار عدد ٢ مايو ٢٠٠١



## المراجع الأجنبية

- 1- Arthur O'Sullivan- Urban economics- McGraw-hill- fifth edition
- 2- Edwin S. Mills & Bruce W. Hailton- Urban economics- HrperCollinsCollegePublishers- fifth edition
- 3- James Heilbrun-" Urban economics and public policy – Fordham University- st. Martin's press New York
- 4- John Rennie Short- The Urban Order(an introduction to cities, culture, and power)-Blackwell publishers Inc- 1996
- 5- Unesco “ Human rights teaching “ Vol. , IV , 1985 , “ Published in 1985 by the united nation , Education , Scientific and Cultural Organization , 7 Place , de Lontenoy , 75700 , Paris , France , printed by Impimeiede La Manutention, Mayenne .

## مواقع اليكترونية (شبكة النت)

- 1-<http://www.idsc.gov.eg>
- 2- <http://www.inplanning.gov.eg>
- 3- <http://www.urban-comm.gov.eg>
- 4- <http://www.idsc.gov.eg>
- 5- <http://www.eltamir.com>.
- 6- <http://www.assembly.gov.eg>
- 7- <http://www.campas.gov.eg>
- 8- <http://www.mop.gov.eg>
- 9- <http://www.missrcities.com>.
- 10- <http://www.ahram.org.eg>
- 11- <http://www.elakbar.org.eg>
- 12- <http://www.shorok.com>
- 13- <http://www.daralkitabalmasri.com>
- 14- <http://www.library.idsc.gov.eg>
- 15- <http://www.frcu.eun.eg>
- 16- <http://www.housing-utility.gov.eg>

## SUMMARY OF THESIS

Real estate investment in Egypt has undergone several phases which have witnessed various changes and developments proceeding side by side with political, economical and social developments in the Egyptian community. In the last ten years (1997 – 2007), real estate investment - with the state policy of depending upon the private sector as a free market mechanism – has witnessed a period of recession which has been the scope of many researches and writings, and there rose a debate between supporters and opposition on the existence of a real state recession, and the question has been raised "Is the real estate recession a main reason for the recession of national economy?" or "has the recession of the national economy affected the different economical sectors, real estate being one of them?" or "are both of them the result of shortage in the flow of cash?" and the question becomes unavoidable " real estate investment, where to?" "Real estate recession and the recession of the national economy which of them is a cause and which is a result?" "what is the true relationship between national investment and real estate investment?" "And how does this relationship affect the urban growth (Greater Cairo case)?"

### **Objectives of this research are:**

- 1- Documenting and analyzing the relationship between national and real estate investment from 1952 until 2007, keeping in mind that the following factors should be kept in consideration:
  - The national investment during the studied period.
  - The relationship between national and real estate investment in other sectors.
  - The environment affecting national and real estate investment. Be it political, economical....etc.
- 2 - Studying the range of effect the relationship between national and real estate investment has on the real estate development in the study case (Greater Cairo)

### **First part, theoretical study which has 3 main chapters:**

Deals with the theoretical foundation of the research by presenting all the technical jargon and various relations mentioned in the research, and it includes; investment, national investment, real estate investment, plan, planning, housing (official and unofficial) This is handled in three chapters:

#### **First chapter: National Investment**

Deals with presenting national investment,  
It's relation with the economical activity cycle,  
How is the amount of investment decided?  
The factors affecting national investment

The components of National investment  
The difference between national and personal investment  
The national investment distribution

### **Second chapter: Investment documentation**

Deals with presenting the state documentation which handles  
National investment  
Economical and social development plan  
Methods of planning and its types.  
\*Public state balance\*  
How it is prepared both theoretically and in Egypt.

### **Third chapter: real estate investment**

Deals with real state investment, it's  
Definition  
Importance  
Mechanisms  
Economical activity cycle  
Components  
Real estate product  
Housing

## **Second part, Analytical study which has 2 main chapters**

### **Forth chapter: factors/environmental factors surrounding the investment**

Handles; political, economical, juridical, during the period between 1952 and 2007

### **Fifth chapter: national and real estate investment in Egypt during 1959 and 2007**

Deals with the analysis of the relationship between completed investments ( public or private) on the national and real estate level during this period.

### **Sixth chapter: the urban impact by real estate investment during the period from 1952 -2007 (Greater Cairo)**

Deals with the impact the real estate investment policy had on architectural?  
Environment (architectural production?) and the application in the case of greater cairo and the relationship between what is planned for development and what has been actually achieved

**THE RELATIONSHIP BETWEEN NATIONAL  
INVESTMENT & REAL ESTATE INVESTMENT  
(IMPACT EFFECT OF URBAN GROWTH - GREAT CAIRO CASE)**

**By**

**Arch / Fares Elsayed Abdel Hamed**

**A Thesis Submitted to the  
Faculty of Engineering at Cairo University**

**In Partial Fulfillment of the  
Requirements for the Degree of**

**MASTER OF SCIENCE**

**In**

**Architecture- Town Planning**

**Under Supervision of**

**Proff. Dr. Tarek A. Aboul Atta**

**Professor of Urban  
and Regional Planning  
Faculty of Engineering at Cairo University  
Architectural Department**

**Faculty of Engineering - Cairo University  
Giza, EGYPT  
2008**

**THE RELATIONSHIP BETWEEN NATIONAL  
INVESTMENT & REAL ESTATE INVESTMENT  
( IMPACT EFFECT OF URBAN GROWTH - GREAT CAIRO CASE)**

**By**

**Arch / Fares Elsayed Abdel Hamed**

**A Thesis Submitted to the  
Faculty of Engineering at Cairo University  
In Partial Fulfillment of the  
Requirements for the Degree of  
MASTER OF SCIENCE**

**In**

**Architecture- Town Planning**

**Approved by the  
Examining Committee:**

---

**Pro. Dr. Tarek A. Aboul Atta** **(Supervisor)**

---

**Pro. Dr. Mohamed M. El Barmelgy** **(Internal Examiner)**

---

**Ass.Pro. Dr. Mohamed Attwa Eldk** **(Internal Examiner)**

---

**Faculty of Engineering - Cairo University  
Giza, EGYPT  
2008**