

بيانات

الاسم: محمد محمود عبدالله يوسف

الجنسية: مصري

محل الميلاد: الوادي الجديد - مصر

الدرجة: الدكتوراة

التخصص: الاقتصاد

المشرفون

1- أ.د/ حسن احمد عبيد

أستاذ الاقتصاد بقسم الاقتصاد - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة.

2- أ.د/ محمد شحاتة درويش

أستاذ التخطيط بقسم التخطيط العمراني - كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة.

عنوان الرسالة: " تقييم آثار الاستثمار العقاري وتشابكاته القطاعية في الاقتصاد المصري.. دراسة تحليلية للفترة (1970-2010م)".

الملخص

يتناول الباحث بالرصد والتحليل آثار الاستثمار العقاري على الاقتصاد المصري وتشابكاته القطاعية خلال الفترة (1970-2010م)، والتي مرت فيها مصر بسياسة الانفتاح الاقتصادي في عصر الرئيس الراحل محمد أنور السادات، ثم برامج الإصلاح الاقتصادي والتكيف الهيكلي ثم سياسات الخصخصة وتعظيم دور القطاع الخاص والرأسمالية الجديدة في عهد الرئيس الأسبق محمد حسني مبارك.

وبالتالي يدرس الباحث آثار الاستثمار العقاري المباشرة وغير المباشرة في هذه الفترة الزمنية كدراسة مقارنة، ومعرفة التوزيع النسبي للاستثمارات المختلفة والوزن النسبي للاستثمار العقاري، ومعرفة العلاقة بين القطاعات الاقتصادية المختلفة والقطاع العقاري.

وينقسم البحث إلى أربعة فصول رئيسية، **الفصل الأول " الإطار النظري "** يتناول المفاهيم المختلفة وادبيات الاستثمار ودراساته النظرية والتطبيقية وخصائص الاستثمار العقاري والاثار الاقتصادية والعمرانية المتوقعة للاستثمار العقاري كما تناول هذا الفصل استراتيجيات وتوجهات الاستثمار العقاري في مصر، أما الفصل الثاني "رصد وتحليل توجهات الاستثمار العقاري في مصر" فقد تناول بالشرح والتحليل سياسة الانفتاح الاقتصادي (1974-1981م) و سياسة التكيف والإصلاح الهيكلي وتعظيم دور القطاع الخاص (1981م -2010م)، أما الفصل الثالث " الاستثمار العقاري : المدخلات والمخرجات" فقد تناول الإطار التشريعي للاستثمار العقاري في مصر وصيغ ومصادر التمويل العقاري المختلفة مع عرض نماذج من التجارب الدولية والعربية في التمويل العقاري كالتجارب الأمريكية والإنجليزية والفلبينية والسعودية والاماراتية والاردنية والمصرية مع عقد المقارنات بينهم وسبل الاستفادة منهم في الحالة المصرية ، كما تناول هذا الفصل تحليل طبيعة المنتج

العقاري وطرق التصنيف المختلفة، أما الفصل الرابع " تقييم آثار الاستثمار العقاري على الاقتصاد المصري خلال فترة الدراسة" فقد تناول بالرصد والتحليل آثار الاستثمار العقاري المختلفة الاقتصادية والعمرانية خلال فترة الدراسة (1970-2010م)، واستشراف دور الاستثمار العقاري في محافظة السويس.

وخلص الباحث الى عدد من النتائج وهي ان هناك اتجاه عام متزايد للاستثمار العقاري عبر الزمن، القطاع العقاري جاذب للاستثمارات بصفة عامة وللاستثمارات القطاع الخاص بصفة خاصة، الاستثمار الخاص يهيمن على الاستثمارات العقارية، الاستثمار العقاري يساهم في الناتج المحلي الاجمالي، الاستثمار العقاري يساهم في التوظيف، الاستثمار العقاري يساهم في توليد الأجور، هناك تشابكات قطاعية عديدة أمامية وخلفية للاستثمار العقاري، الاستثمار العقاري يساهم في تحقيق بعض أهداف التنمية العمرانية، هناك آثار عديدة متوقعة للاستثمار العقاري بمحافظة السويس.

وقدم الباحث عدة توصيات لإصلاح وتحسين منظومة التمويل العقاري، كما قدم عدة توصيات لتعظيم دور الاستثمار العقاري والشراكة مع القطاع الخاص بما يخدم تحقيق أهداف التنمية العمرانية، كما قدم الباحث عدة توصيات لتفعيل دور الاستثمار العقاري في محافظة السويس، وذلك لكي يحقق الاستثمار العقاري في السويس الأهداف والاثار الاقتصادية والعمرانية المتوقعة.

المشرف المشارك
أ.د/ محمد شحاتة
كلية التخطيط الإقليمي والعمراني
جامعة القاهرة

المشرف الرئيسي
أ.د/ حسن أحمد عبيد
كلية الاقتصاد والعلوم السياسية
جامعة القاهرة

المستخلص

يتمثل الهدف العام للبحث في دراسة واستكشاف آثار الاستثمار العقاري المختلفة في مصر خلال فترة الدراسة (1970-2010م)، والتي مرت فيها مصر بسياسات اقتصادية مختلفة مثل الانفتاح الاقتصادي في عصر الرئيس الأسبق محمد أنور السادات، ثم برامج الإصلاح الاقتصادي والتكيف الهيكلي ثم سياسات الخصخصة وتعظيم دور القطاع الخاص والرأسمالية الجديدة في عهد الرئيس السابق محمد حسني مبارك.

وبالتالي يجري الباحث تقييماً لآثار الاستثمار العقاري في هذه الفترة الزمنية من خلال المؤشرات وأدوات التحليل المختلفة.

وينقسم البحث الى اربعة فصول رئيسية: الإطار النظري، رصد وتحليل توجهات الاستثمار العقاري في مصر، الاستثمار العقاري : المدخلات والمخرجات، تقييم آثار الاستثمار العقاري على الاقتصاد المصري خلال فترة الدراسة.

وخلص الباحث الى عدد من النتائج منها ان هناك اتجاه عام متزايد للاستثمار العقاري عبر الزمن، القطاع العقاري جاذب للاستثمارات بصفة عامة وللاستثمارات القطاع الخاص بصفة خاصة، الاستثمار الخاص يهيمن على الاستثمارات العقارية، الاستثمار العقاري يساهم في الناتج المحلي الاجمالي، الاستثمار العقاري يساهم في التوظيف، الاستثمار العقاري يساهم في توليد الأجور، هناك تشابكات قطاعية عديدة أمامية وخلفية للاستثمار العقاري، الاستثمار العقاري يساهم في تحقيق بعض أهداف التنمية العمرانية، هناك آثار عديدة متوقعة للاستثمار العقاري بمحافظة السويس.

وقدم الباحث عدة توصيات لإصلاح وتحسين منظومة التمويل العقاري ولتعظيم دور الاستثمار العقاري والشراكة مع القطاع الخاص، وكذلك لتفعيل دور الاستثمار العقاري في محافظة السويس.

الكلمات الدالة:

الاقتصاد المصري - سياسة الانفتاح الاقتصادي- سياسة التكيف والإصلاح الهيكلي - الرأسمالية الجديدة - التنمية العمرانية - المدن الجديدة - اقليم قناة السويس - محافظة السويس - الاستثمار العقاري - التثمين العقاري - التطوير العقاري- قطاع التشييد والبناء - قطاع الإسكان - العشوائيات - مصادر التمويل العقاري - قانون التمويل العقاري - الاستثمار العام والخاص- الوزن النسبي للاستثمار العقاري - التشابكات القطاعية، جدول المدخلات والمخرجات - تجارب دولية وعربية - التوظيف - الناتج المحلي الإجمالي - الأجور.

المشرف المشارك
أ.د/ محمد شحاتة
كلية التخطيط الإقليمي والعمراني
جامعة القاهرة.

المشرف الرئيسي
أ.د/ حسن أحمد عبيد
كلية الاقتصاد والعلوم السياسية
جامعة القاهرة