

جامعة القاهرة
كلية الاقتصاد والعلوم السياسية
قسم الاقتصاد

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

رسالة مقدمة للحصول على درجة دكتوراة الفلسفة في الاقتصاد

إعداد

محمد محمود عبدالله يوسف
المدرس المساعد بقسم التخطيط العمراني
كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة

إشراف

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

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

(القاهرة - مايو 2015)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
" وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ "

سورة هود الآية رقم 88

إهداء

أهدي هذا العمل إلى والدي العزيزين وإخوتي وزوجتي وابني عاصم.

إهداء إلى كل من علمني حرفاً ونهلت من علمه.

راجياً من الله عز وجل لهم جميعاً دوام الصحة والعافية.

الإجازة

أجازت لجنة المناقشة هذه الرسالة للحصول على درجة دكتوراة الفلسفة في الاقتصاد بتقدير ممتاز بتاريخ 2015/4/26م بعد استيفاء جميع المتطلبات.

اللجنة

- 1- أ.د / فخري الدين علي الفقي
الأستاذ المتفرغ بقسم الاقتصاد –
كلية الاقتصاد والعلوم السياسية.
جامعة القاهرة.
- 2- أ.د / ابراهيم مصطفى الدميري
مدير مركز بحوث العمارة والإسكان -
المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء.
- 3- أ.د/ حسن أحمد عبيد
الأستاذ المتفرغ بقسم الاقتصاد -
كلية الاقتصاد والعلوم السياسية.
جامعة القاهرة.
- 4- أ.د/ محمد شحاتة درويش
الأستاذ بقسم التخطيط العمراني –
كلية التخطيط الإقليمي والعمراني.
جامعة القاهرة.

شكر وتقدير

الحمد لله حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه، الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، الحمد لله الذي وفقني لهذا العمل الذي أرجو أن يكون ثمرة من ثمرات العلم والمعرفة بصفة عامة، وإضافة حقيقية إلى علم الاقتصاد العمراني بصفة خاصة.

وصلى الله وسلم على سيدنا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين، صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه أجمعين.

أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى أستاذي أ.د/ حسن عبيد أستاذ الاقتصاد بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية – جامعة القاهرة لتفضله بالإشراف على رسالة الدكتوراة ومتابعته للباحث وتوجيهاته العلمية للباحث خلال مراحل البحث المختلفة ليكون العمل على أحسن وجه ممكن، كما أتوجه بالشكر والتقدير إلى أستاذي أ.د / محمد شحاتة الأستاذ بقسم التخطيط العمراني – كلية التخطيط الإقليمي والعمراني – جامعة القاهرة على تفضله بالإشراف على الرسالة وتوجيهاته العلمية للباحث خاصة في الجانب العمراني خلال مراحل البحث المختلفة، فشكراً جزيلاً لهما وبارك الله في علمهما ووقتتهما.

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير لـ أ.د /فخري الدين الفقي أستاذ الاقتصاد بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية جامعة القاهرة، وأ.د/ ابراهيم مصطفى الدميري مدير معهد بحوث العمارة والإسكان بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء لتفضلهما بالموافقة على الانضمام إلى لجنة المناقشة والحكم على رسالة الدكتوراة للباحث.

وأتوجه بالشكر والتقدير إلى مجلس قسم التخطيط العمراني – كلية التخطيط الإقليمي والعمراني – جامعة القاهرة ومجلس قسم الاقتصاد بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية – جامعة القاهرة لحرصهما على توجيه النصائح العلمية للباحث من خلال عقد السيمينارات العلمية.

وأتوجه بالشكر والتقدير إلى زوجتي م / سارة نصر محمد شاذلي، على مساندتها وتشجيعها لإتمام هذا العمل خلال مراحلته المختلفة.

والشكر لكل من قدم لي نصحاً أو أرشدني إلى مراجع أو بيانات أو دعا لي بظهور الغيب، أو أنار لي طريقاً فالشكر الجزيل لهم.

بيانات

الجنسية: مصري

الاسم: محمد محمود عبدالله يوسف

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، **فالفصل الأول " الإطار النظري "** يتناول المفاهيم المختلفة وأدبيات الاستثمار ودراساته النظرية والتطبيقية وخصائص الاستثمار العقاري والآثار 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 والإماراتية والأردنية 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)، بالإضافة إلى استشراف دور الاستثمار العقاري في محافظة السويس.

وخلص الباحث إلى عدد من النتائج وهي أن 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 الإجمالي، 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 لتعزيز 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 والآثار 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 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 يجري الباحث تقييماً لآثار الاستثمار العقاري في هذه الفترة الزمنية من خلال المؤشرات وأدوات التحليل المختلفة.

وينقسم البحث إلى أربعة 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 إلى عدد من النتائج منها أن 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 الإجمالي، 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 - إقليم 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

رقم الصفحة	فهرس الدراسة
1	مقدمة
7	الفصل الأول: الإطار النظري
8	المبحث الأول : المفاهيم والتعريفات الأساسية
9	1-1 الاستثمار العقاري : التعريف وطرق القياس
9	1-1-1 تعريف الاستثمار العقاري
9	1-1-1-1 التعريف العام للاستثمار العقاري
10	2-1-1-1 تعريف الاستثمار العقاري وفقاً لمعيار المحاسبة المصري
10	3-1-1-1 تعريف الاستثمار العقاري وفقاً لمعيار المحاسبة البريطاني
10	4-1-1-1 تعريف الاستثمار العقاري وفقاً لمعايير المحاسبة السعودية
10	5-1-1-1 تعريف الاستثمار العقاري وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي
11	6-1-1-1 تعريف الاستثمار العقاري بحسب النوع
13	7-1-1-1 تعريف وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية للقطاع العقاري
14	8-1-1-1 تعريف قطاع البناء والتشييد
16	9-1-1-1 التعريف التشغيلي للاستثمار العقاري بالدراسة
17	2-1-1 قياس الاستثمارات العقارية
17	1-2-1-1 التثمين العقاري
18	2-2-1-1 طرق القياس
18	(أ) نموذج القيمة العادلة
18	(ب) نموذج التكلفة
19	(ج) نموذج البيوع السابقة أو البيوع المقارنة
20	(د) طريقة حساب رأس المال/ الدخل
21	2-1 التطوير العقاري
25	3-1 مفاهيم اقتصادية أخرى مرتبطة
25	(أ) تجارة الأراضي
28	(ب) الاستثمار في عقارات الدخل السنوي
30	(ج) المدخلات والمخرجات في اقتصاديات العقار
35	المبحث الثاني: نظريات الاستثمار
37	1-2 أدبيات الاستثمار

37	2-1-1 الاستثمار في الفكر الإسلامي
37	(أ) تعريف وأسس الاستثمار في الفكر الإسلامي
38	(ب) ابن خلدون وتنمية العمران (الاستثمار العقاري)
39	2-1-2 إسهامات آدم سميث وكينز
41	3-1-2 المدرسة الكلاسيكية و نظرية الربح التفاوتي
42	4-1-2 المدرسة الكلاسيكية الجديدة و نظرية منفعة الأرض
42	5-1-2 نموذج لودون و ينغو (1961 م)
42	6-1-2 نموذج ويليام أونسو (1960 – 1964م)
43	7-1-2 نموذج ماديسون كوزن (1968م)
45	8-1-2 نظريات تحقيق التوظيف الأمثل للأراضي
45	1-8-1-2 القيمة الاقتصادية للأرض
45	(أ) عرض الأرض Land Supply
46	(ب) الطلب على الأرض Land Demand
47	2-8-1-2 نظريات استخدام الأرض الريفية
47	(أ) نظرية الربح لريكاردو Ricardo
48	(ب) نظرية الربح لثونين J.H.Thunen
50	3-8-1-2 نظريات استخدام الأرض الحضرية
50	(أ) نظرية النمو الدائري Concentric Zone Theory
50	(ب) نظرية القطاعات Sector Theory
51	(ج) نظرية النويات المتعددة Multi-Nuclear Theory
53	(د) نظريات الاستخدام الشريطي والقطاعي
53	د-أ نموذج مان للمدينة البريطانية Mann's Model of a Typical British city
54	4-8-1-2 نظريات اقتصادية
54	(أ) نظرية هيرد
54	(ب) نظرية هيغ (1926م Haig)
55	(ج) نظرية ريتشارد اتكليف (1949م R. Atcliff)
55	5-8-1-2 النظرية الشاملة لتقييم الأراضي
56	9-1-2 الاستثمار العام والاستثمار الخاص بين النظرية الاقتصادية والدراسات التطبيقية
62	2-2 خصائص الاستثمار العقاري

62	1-2-2 خصائص السوق العقاري
64	2-2-2 أسس تحديد قيمة العقار
66	6-2-2 الخصائص العامة لسوق التشييد والبناء
67	7-2-2 الخصائص الاقتصادية المتعلقة بصناعة التشييد والبناء
69	8-2-2 الآثار العمرانية والاقتصادية المتوقعة للاستثمار العقاري
71	<u>المبحث الثالث: استراتيجيات وتوجهات الاستثمار العقاري في مصر</u>
71	1-3 سياسات الاستثمار خلال فترة الدراسة
71	1-1-3 النمط الأول في مرحلة اقتصاد الانفتاح
72	2-1-3 النمط الثاني في مرحلة اقتصاد الأزمة
72	3-1-3 النمط الثالث في مرحلة اقتصاد الإصلاح
74	2-3 التوجهات العامة للقطاع العقاري في مصر
74	1-2-3 الفترة (1981-1996م)
75	2-2-3 الفترة (1997-2002م)
75	3-2-3 الفترة (2003-2010م)
76	<u>الفصل الثاني: رصد وتحليل توجهات الاستثمار العقاري في مصر</u>
78	<u>المبحث الأول: سياسة الانفتاح الاقتصادي (1974-1981م)</u>
78	1-1-2 سياسة الانفتاح الاقتصادي: الإجراءات والنتائج
80	2-1-2 الاستثمار العقاري في فترة الانفتاح الاقتصادي
84	1-2-1-2 محاور التعمير
84	2-2-1-2 أزمة الإسكان
84	3-2-1-2 الدراسات التخطيطية
85	4-2-1-2 المدن الجديدة
85	5-2-1-2 البنية الأساسية
85	6-2-1-2 العشوائيات
85	7-2-1-2 الإنتاج العقاري (السكني)
87	<u>المبحث الثاني: سياسة التكيف والإصلاح الهيكلي وتعظيم دور القطاع الخاص (1981 - 2010م)</u>
87	<u>1-2-2 الفترة من 1981 حتى 1990م</u>
87	1-1-2-2 المؤتمر الاقتصادي
88	2-1-2-2 الاستعانة بالمؤسسات الاقتصادية الدولية

88	2-2-1-3 الاستثمار العقاري
90	أولاً: الاستمرار في سياسة إنشاء المدن الجديدة
91	ثانياً: نوعية الإنتاج العقاري (السكني)
91	ثالثاً: ارتفاع أسعار الأراضي
91	رابعاً: ارتفاع تكلفة المباني
91	خامساً: شركات تقسيم الأراضي
92	سادساً: شركات التشييد والبناء
92	سابعاً: شركات الاستثمار
92	ثامناً: شركات القطاع العام
93	<u>2-2-2 الفترة من 1991 حتى 2000 م (مرحلة الإصلاح الاقتصادي)</u>
94	2-2-2-1 مفهوم سياسة الإصلاح الاقتصادي
95	2-2-2-2 تطور سياسة الإصلاح الاقتصادي
98	2-2-2-3 الاستثمار العقاري في فترة الإصلاح الاقتصادي
102	<u>2-2-3 الفترة من 2000 حتى 2010م</u>
102	2-3-2-1 سمات الاقتصاد المصري
104	2-3-2-2 الاستثمار العقاري
104	أولاً: الركود عام 2000م
105	ثانياً : الانتعاش (الاستثمارات الضخمة)
107	<u>الفصل الثالث: الاستثمار العقاري : المدخلات والمخرجات</u>
109	<u>المبحث الأول: الإطار التشريعي والتنظيمي للاستثمار العقاري</u>
109	1-1-3 القانون رقم 43 لسنة 1974م
109	2-1-3 القانون رقم 159 لسنة 1981م
110	3-1-3 القانون رقم 230 لسنة 1989م
111	4-1-3 القانون رقم 8 لسنة 1997م
112	5-1-3 قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001م
112	1-5-1-3 أهداف منظومة التمويل العقاري
116	2-5-1-3 أطراف منظومة التمويل العقاري
119	3-5-1-3 أهمية قانون التمويل العقاري للمستثمرين العقاريين
120	4-5-1-3 القواعد المنظمة لأنشطة التمويل العقاري

121	3-1-5-5 شروط التمويل العقاري
124	المبحث الثاني : مصادر تمويل الاستثمار العقاري
125	3-2-1 الخصائص الأساسية للتمويل العقاري
128	3-2-2 أهم أنظمة التمويل العقاري العالمية
128	3-2-2-1 نظام التمويل العقاري المرن Flexible Mortgage
130	3-2-2-2 نظام التمويل العقاري الثابت Fixed-Rate Mortgage
130	3-2-2-3 نظام التمويل العقاري العكسي Reverse Mortgage
131	3-2-2-4 نظام التمويل بكامل قيمة العقار Loan to Value
132	3-2-3 مصادر وصيغ التمويل العقاري
132	3-2-3-1 وفقاً للنوع
135	3-2-3-2 وفقاً للجنسية
136	3-2-3-3 التمويل الإسلامي للإسكان
139	3-2-3-4 التمويل بحسب مدة القرض
139	3-2-3-5 التمويل بحسب المصادر التمويلية
140	3-2-3-6 التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري
140	3-2-3-7 التمويل الأصغر للإسكان
141	3-2-4 تجارب دولية وعربية في التمويل العقاري
141	3-2-4-1 التجربة الأمريكية
142	أولاً: التمويل العقاري في أمريكا
143	ثانياً: التمويل من خلال سوق الأوراق المالية" البورصة"
145	ثالثاً: محددات التمويل النهائي
147	رابعاً: نقاط القوة والضعف في التجربة الأمريكية
149	3-2-4-2 التجربة الانجليزية
149	أولاً: التمويل العقاري العام أو الحكومي
150	ثانياً: التمويل بمشاركة القطاع الخاص
151	3-2-4-3 تجربة الفلبين في التمويل العقاري
151	أولاً: التمويل العقاري بالمشاركة المجتمعية
153	ثانياً: نقاط القوة والضعف في تجربة التمويل العقاري بالفلبين
154	3-2-4-4 تجارب بعض دول الخليج العربي

154	3-2-4-1 المملكة العربية السعودية
154	(أ) التمويل العام لوزارة الإسكان
154	(ب) تمويل صندوق التنمية العقارية
155	(ج) تمويل إسكان الموظفين
155	(د) التمويل من خلال سوق الأوراق المالية " البورصة "
155	د-أ نموذج البورصة العقارية المحدودة بالمملكة العربية السعودية
156	د-2 نموذج البورصة العقارية المتميزة بالمملكة العربية السعودية
156	3-2-4-2 الإمارات العربية المتحدة
156	(أ) برنامج تمويل الإسكان الخاص
157	(ب) التمويل العقاري والتأجير التمويلي
157	3-2-4-5 تجربة المملكة الأردنية
157	أولاً: الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري: نموذج للتمويل العام والخاص
158	ثانياً: آلية عمل الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
158	ثالثاً: السياسات المالية للشركة الأردنية لإعادة الرهن العقاري
159	رابعاً: برامج دعم التمويل الإسكاني الحكومي
160	3-2-4-6 إمكانية الاستفادة من التجارب السابقة
163	3-2-4-7 تجربة التمويل العقاري في مصر
163	أولاً: تطور التمويل العقاري
167	ثانياً: واقع التمويل العقاري الحالي
172	ثالثاً: تقييم التمويل
175	<u>المبحث الثالث: طبيعة المنتج العقاري وأنواعه</u>
175	3-3-1 أنواع العقارات
175	3-3-1-1 تقسيم العقارات تبعاً لمعيار الغرض الذي يستخدم فيه العقار
177	3-3-1-2 تقسيم العقارات تبعاً لمعيار الدخل
177	3-3-1-3 تقسيم العقارات باعتبار درجة ضرورة العقار
178	3-3-1-4 تقسيم العقارات حسب مالك العقار
178	3-3-1-5 تقسيم العقار حسب درجة تطوره
179	3-3-2 أنشطة البناء والتشييد
179	3-3-2-1 تشييد المباني

180	2-2-3-3 الهندسة المدنية
182	3-2-3-3 أنشطة التشييد المنحصصة
186	3-3-3 التقسيم الاقتصادي لأنشطة البناء والتشييد
186	1-3-3-3 أنشطة قائدة أو رئيسة
187	2-3-3-3 أنشطة البناء والتشييد التابعة أو الفرعية
189	الفصل الرابع : تقييم آثار الاستثمار العقاري على الاقتصاد المصري خلال فترة الدراسة (1970-2010م)
190	المبحث الأول : آثار الاستثمار العقاري وتشابكاته القطاعية خلال فترة الدراسة
190	1-1-4 ما قبل الانفتاح الاقتصادي (1967-1973م)
193	1-1-1-4 حجم الاستثمارات العقارية في مصر
194	2-1-1-4 مكونات الاستثمار العقاري
195	3-1-1-4 الاستثمار العام والاستثمار الخاص بقطاع الإسكان
196	2-1-4 سياسة الانفتاح الاقتصادي (1974-1981م)
198	1-2-1-4 حجم الاستثمارات العقارية
199	2-2-1-4 مكونات الاستثمار العقاري
201	3-2-1-4 الاستثمار العام والخاص في قطاع الإسكان
203	3-1-4 سياسة التكيف والإصلاح الهيكلي وتعظيم دور القطاع الخاص (1981م - 2010م)
203	1-3-1-4 الفترة من 1981 حتى 1990م
203	أولاً: حجم الاستثمارات العقارية
205	ثانياً: الوزن النسبي للاستثمار العقاري بين الاستثمارات المختلفة
206	ثالثاً: مكونات الاستثمار العقاري
208	رابعاً: أثر الاستثمار العقاري في الناتج المحلي الإجمالي
211	خامساً: أعداد المشتغلين (العمالة) في الاستثمار العقاري
212	2-3-1-4 الفترة من 1991 حتى 2000 م (مرحلة الإصلاح الاقتصادي)
212	أولاً: حجم الاستثمارات العقارية
214	ثانياً: الوزن النسبي للاستثمار العقاري بين الاستثمارات المختلفة
215	ثالثاً: مكونات الاستثمار العقاري
217	رابعاً: أثر الاستثمار العقاري في الناتج المحلي الإجمالي
220	خامساً: العمالة أو التوظيف في الاستثمار العقاري
221	سادساً: أجور العمالة في الاستثمار العقاري

222	سابعاً: متوسط أجر العامل في قطاع الاستثمار العقاري
224	ثامناً: عرض أهم مشروعات الإسكان والبنية الأساسية في القاهرة والإسكندرية واستثماراتها
226	تاسعاً: أهم النتائج حول الاستثمار العقاري خلال الفترة (1991-2000م)
227	4-1-3 الفترة من 2000 حتى 2010م
227	أولاً: حجم الاستثمارات العقارية
229	ثانياً: الوزن النسبي للاستثمار العقاري
233	ثالثاً: مكونات الاستثمار العقاري
236	رابعاً: أثر الاستثمار العقاري في الناتج المحلي الإجمالي
239	خامساً: أعداد المشتغلين (العمالة) في الاستثمار العقاري
240	سادساً: أجور العمالة في الاستثمار العقاري
241	سابعاً: متوسط أجر العامل في الاستثمار العقاري
242	ثامناً: التشابكات القطاعية للاستثمار العقاري
242	(أ) مدخلات الاستثمار العقاري
244	(ب) مخرجات الاستثمار العقاري
246	(ج) المعاملات الفنية للاستثمار العقاري
248	4-1-4 دور الاستثمار العقاري في التنمية العمرانية
250	4-1-4-1 الاستثمار العقاري بالمدن الجديدة: النشأة والتطور
255	4-1-4-2 نماذج من الاستثمارات المنفذة بالمدن الجديدة بمصر
259	4-1-4-3 الاستثمار العقاري ودوره في إشباع الطلب على الإسكان
263	المبحث الثاني: الآثار المتوقعة للاستثمار العقاري في محافظة السويس
263	4-2-1 أسباب اختيار محافظة السويس
267	4-2-2 مؤشرات اقتصادية وديموجرافية وعمرانية بالسويس
267	4-2-2-1 التوزيع القطاعي للاستثمارات بالسويس حتى 2017م
268	4-2-2-2 السكان والخصائص الطبيعية والاجتماعية
270	4-2-2-3 تطور الإسكان الحضري بمحافظة السويس
272	4-2-3 الآثار المتوقعة للاستثمار العقاري بالسويس
272	4-2-3-1 إنشاء مدن سكنية ومجمعات عمرانية جديدة
273	4-2-3-2 تطوير أو إحلال العشوائيات وتوفير الإسكان الاجتماعي
276	4-2-3-3 مشروعات عملاقة للتشييد والبناء بالسويس

277	4-3-2-4 التشابكات القطاعية المتوقعة للاستثمار العقاري بالسويس
280	4-2-4 الإنجازات ومعوقات التنفيذ
284	<u>الخاتمة : النتائج والتوصيات</u>
285	<u>أولاً: النتائج</u>
298	<u>ثانياً: التوصيات</u>
298	(1) توصيات خاصة بإصلاح وتحسين منظومة التمويل العقاري
301	(2) توصيات خاصة بتعظيم دور الاستثمار العقاري والشراكة مع القطاع الخاص
303	(3) توصيات خاصة بالآثار المتوقعة للاستثمار العقاري بالسويس
304	<u>المراجع</u>
314	<u>الملحق الإحصائي</u>

رقم الصفحة	فهرس الجداول
13	جدول رقم (1) تطور مساهمة القطاع العقاري في توليد فرص عمل جديدة للاقتصاد المصري خلال الفترة (2003/2002م - 2005/2006م)
13	جدول رقم (2) مقارنة تكلفة فرص العمل الجديدة في القطاع العقاري ببعض القطاعات الأخرى عام (2006/2005م)
30	جدول رقم (3) أهم المتغيرات المستقلة المحددة لسعر أو إيجار الوحدة السكنية
59	جدول رقم (4) العلاقة بين الاستثمار العام والخاص، نتائج بعض الدراسات التطبيقية
99	جدول رقم (5) بعض شركات الإسكان التي تم خصصتها
103	جدول رقم (6) أهم المؤشرات الاقتصادية الكلية في عام 2002/2001م مقارنة بعام 1992/91م
160	جدول رقم (7) مقارنة بين التجارب الدولية والعربية في التمويل العقاري
164	جدول رقم (8) تطور التمويل العقاري ومساهمته في الناتج المحلي الإجمالي في الفترة (2005-2009م)
165	جدول رقم (9) تطور عدد شركات التمويل في مصر في الفترة (2005-2009م)
165	جدول رقم (10) قيمة التمويل العقاري حسب التوزيع الجغرافي حتى ديسمبر 2010م
166	جدول رقم (11) قيمة التمويل العقاري موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات حتى ديسمبر 2010م
168	جدول رقم (12) أهم البيانات والمؤشرات للتمويل العقاري في مصر
169	جدول رقم (13) بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات المرخص لها العمل بسوق التمويل العقاري في يونيو 2014م
169	جدول رقم (14) قيمة التمويل العقاري في مصر حسب التوزيع الجغرافي
171	جدول رقم (15) مقارنة بين التجربة المصرية والتجارب الدولية في التمويل العقاري بالمدن الجديدة
193	جدول رقم (16) حجم الاستثمارات العقارية خلال الفترة (1967-1973م)
194	جدول رقم (17) مكونات الاستثمار العقاري خلال الفترة (1967-1973م)
195	جدول رقم (18) الاستثمار العام والاستثمار الخاص بقطاع الإسكان في الفترة (1967-1973م)
198	جدول رقم (19) حجم الاستثمارات العقارية خلال الفترة (1974-1981م)
199	جدول رقم (20) مكونات الاستثمار العقاري خلال الفترة (1974-1980م)
201	جدول رقم (21) الاستثمار العام والخاص بقطاع الإسكان في الفترة (1974-1980م)
203	جدول رقم (22) حجم الاستثمارات العقارية في الفترة (1981-1990م)
205	جدول رقم (23) الوزن النسبي للاستثمار العقاري بين الاستثمارات المختلفة للفترة (1981-1990م)
206	جدول رقم (24) مكونات الاستثمار العقاري خلال الفترة (1981-1990م)
208	جدول رقم (25) الناتج المحلي الإجمالي للاستثمار العقاري بالأسعار الجارية خلال الفترة (1981-1990م)
209	جدول رقم (26) الناتج المحلي للاستثمار العقاري بالأسعار الثابتة خلال الفترة (1981-1990م)

211	جدول رقم (27) عدد العمالة بالاستثمار العقاري خلال الفترة (1981-1990م)
212	جدول رقم (28) حجم الاستثمارات العقارية خلال الفترة (1991-2000م)
214	جدول رقم (29) الوزن النسبي للاستثمار العقاري بين الاستثمارات المختلفة خلال الفترة (1991-2000م)
215	جدول رقم (30) مكونات الاستثمار العقاري خلال الفترة (1991-2000م)
217	جدول رقم (31) الناتج المحلي للاستثمار العقاري بالأسعار الجارية خلال الفترة (1991-2000م)
218	جدول رقم (32) الناتج المحلي للاستثمار العقاري بالأسعار الثابتة خلال الفترة (1991-1992م)
220	جدول رقم (33) أعداد المشتغلين (العمالة) في الاستثمار العقاري خلال الفترة (1991-2000م)
221	جدول رقم (34) أجور العمالة في الاستثمار العقاري خلال الفترة (1995م-2000م)
222	جدول رقم (35) متوسط أجر العامل في الاستثمار العقاري خلال الفترة (1995-2000م)
224	جدول رقم (36) أهم مشروعات الإسكان والبنية الأساسية واستثماراتها بالقاهرة عام 1995م
224	جدول رقم (37) أهم مشروعات الإسكان والبنية الأساسية واستثماراتها بالإسكندرية عام 1995م.
225	جدول رقم (38) أهم مشروعات الإسكان والبنية الأساسية واستثماراتها بالقاهرة في الفترة (82/ 1983 - 96/ 1997 م)
225	جدول رقم (39) أهم مشروعات الإسكان والبنية الأساسية واستثماراتها بالإسكندرية في الفترة (1982-1997 م)
227	جدول رقم (40) حجم الاستثمارات العقارية خلال الفترة (2001-2010م)
228	جدول رقم (41) الاستثمارات الأجنبية المباشرة بمصر خلال الفترة (2007/2008م – 2009/2008م)
229	جدول رقم (42) الوزن النسبي للاستثمار العقاري بين الاستثمارات المختلفة للعام 2001-2002
230	جدول رقم (43) الوزن النسبي للاستثمار العقاري في الفترة (2002-2006م)
232	جدول رقم (44) الوزن النسبي للاستثمار العقاري في الفترة (2007-2010م)
233	جدول رقم (45) مكونات الاستثمار العقاري خلال الفترة (2001-2010م)
236	جدول رقم (46) الناتج المحلي الإجمالي للاستثمار العقاري بالأسعار الجارية خلال الفترة (2001-2006م)
237	جدول رقم (47) الناتج المحلي للاستثمار العقاري بالأسعار الثابتة خلال الفترة (2001-2006م)
239	جدول رقم (48) العمالة في الاستثمار العقاري وترتيبها خلال الفترة (2001-2006م)
240	جدول رقم (49) أجور العمالة في الاستثمار العقاري خلال الفترة (2001-2005م)
241	جدول رقم (50) متوسط أجر العامل في الاستثمار العقاري خلال الفترة (2001-2005م)
242	جدول رقم (51) مدخلات الاستثمار العقاري بالأسعار الأساسية الجارية لعام 2008 / 2009م
244	جدول رقم (52) مخرجات الاستثمار العقاري بالأسعار الأساسية الجارية لعام 2008 / 2009م
246	جدول رقم (53) المعاملات الفنية للاستثمار العقاري بالأسعار الأساسية الجارية لعام 2008 / 2009م

256	جدول رقم (54) رأس المال وعدد العمال بالمدن الجديدة في 2005/6/30م
258	جدول رقم (55) تقدير رأس المال المستثمر بمدينة العاشر من رمضان
267	جدول رقم (56) التوزيع القطاعي والمكاني للاستثمارات المستهدفة بمحافظات القناة وسيناء خلال الفترة (1996-2017م)
268	جدول رقم (57) تقديرات السكان المناظرة لفرص العمل المستهدفة بمحافظات القناة وسيناء
268	جدول رقم (58) تعداد السكان بمحافظة السويس عام 2013م
269	جدول رقم (59) تطور أعداد السكان بمحافظة السويس حسب الحالة الاجتماعية (من سن 15-65 سنة)
270	جدول رقم (60) تطور معدل الزيادة الطبيعية بمحافظة السويس
270	جدول رقم (61) تطور الإسكان الحضري بمحافظة السويس
273	جدول رقم (62) المدن والمجتمعات العمرانية بمحافظة السويس
274	جدول رقم (63) المناطق العشوائية بمحافظة السويس ومدى القابلية للتطوير
275	جدول رقم (64) بيان بالمناطق العشوائية في السويس وموقفها من التطوير
276	جدول رقم (65) الطرق المحلية الداخلية بمحافظة السويس
277	جدول رقم (66) الكباري والأنفاق بمحافظة السويس
278	جدول رقم (67) التشابكات القطاعية للاستثمار العقاري بمحافظة السويس " المشروعات المتوسطة والكبيرة والمصدق عليها" خلال عام 2013م
314	<u>الملحق الإحصائي</u>

رقم الصفحة	فهرس الأشكال
20	شكل رقم (1) خطوات ومراحل التثمين العقاري
31	شكل رقم (2) نموذج لمدخلات ومخرجات قطاع العقارات
47	شكل رقم (3) نظرية الربيع لريكاردو ومركز المدينة
48	شكل رقم (4) نظرية الربيع لثونين (الألزمة الوظيفية)
49	شكل رقم (5) منحى الربيع أو الإيجار لثونين
49	شكل رقم (6) الانحدار وخصوبة الأرض في منحنيات الإيجار
50	شكل رقم (7) نظرية الأعمال المركزية بالمدينة ومناطق الإسكان لـ " بيرجس "
51	شكل رقم (8) النموذج القطاعي لهومر
52	شكل رقم (9) نظرية القطاعات والأنوية المتعددة لـ أولمان وهاريس
53	شكل رقم (10) نموذج مان للمدينة البريطانية
164	شكل رقم (11) عدد المستثمرين وقيمة التمويل العقاري في الفترة (2005-2009م)
193	شكل رقم (12) حجم الاستثمارات العقارية خلال الفترة (1976-1973م)
194	شكل رقم (13) مكونات الاستثمار العقاري خلال الفترة (1967-1973م)
195	شكل رقم (14) حجم استثمارات قطاع الإسكان خلال الفترة (1967-1973م)
199	شكل رقم (15) حجم الاستثمارات العقارية خلال الفترة (1974-1980)
200	شكل رقم (16) مكونات الاستثمار العقاري خلال الفترة (1974-1980م)
202	شكل رقم (17) حجم استثمارات قطاع الإسكان خلال الفترة (1974-1980م)
202	شكل رقم (18) حجم الاستثمار العام والخاص بقطاع الإسكان في الفترة (1974-1981م)
204	شكل رقم (19) حجم الاستثمار العقاري والاستثمار العام والخاص خلال الفترة (1981-1990م)
206	شكل رقم (20) الوزن النسبي للاستثمار العقاري بين الاستثمارات المختلفة خلال الفترة (1981-1990م)
207	شكل رقم (21) مكونات الاستثمار العقاري خلال الفترة (1981-1990م)
209	شكل رقم (22) الناتج المحلي للاستثمار العقاري خلال الفترة (1981-1990م) بالأسعار الجارية
210	شكل رقم (23) الناتج المحلي للاستثمار العقاري خلال الفترة (1981-1990م) بالأسعار الثابتة
211	شكل رقم (24) عدد العمالة في الاستثمار العقاري في الفترة (1981-1990م)
213	شكل رقم (25) حجم الاستثمارات العقارية والاستثمار العام والخاص خلال الفترة (1991-2000م)
215	شكل رقم (26) الوزن النسبي للاستثمار العقاري خلال الفترة (1991-2000م)
216	شكل رقم (27) مكونات الاستثمار العقاري خلال الفترة (1991-2000م)
218	شكل رقم (28) الناتج المحلي للاستثمار العقاري خلال الفترة (1991-2000م) بالأسعار الجارية
219	شكل رقم (29) قيمة الناتج المحلي للاستثمار العقاري خلال الفترة (1991-2000م) بالأسعار الثابتة

220	شكل رقم (30) عدد العمالة في الاستثمار العقاري خلال الفترة (1991-2000م)
222	شكل رقم (31) أجور العمالة في الاستثمار العقاري في الفترة (1995-2000م)
223	شكل رقم (32) متوسط أجر العامل في قطاع الاستثمار العقاري
228	شكل رقم (33) حجم الاستثمارات العقارية والاستثمار العام والخاص خلال الفترة (2001-2010م)
230	شكل رقم (34) الوزن النسبي للاستثمار العقاري عام 2001-2002م
231	شكل رقم (35) الوزن النسبي للاستثمار العقاري خلال الفترة (2002-2006م)
233	شكل رقم (36) الوزن النسبي للاستثمار العقاري خلال الفترة (2007-2010م)
234	شكل رقم (37) مكونات الاستثمار العقاري خلال الفترة (2001-2010م)
236	شكل رقم (38) قيمة الناتج المحلي للاستثمار العقاري خلال الفترة (2001-2007م) بالأسعار الجارية
238	شكل رقم (39) الناتج المحلي للاستثمار العقاري خلال الفترة (2001-2006م) بالأسعار الثابتة
239	شكل رقم (40) عدد العمالة في الاستثمار العقاري خلال الفترة (2001-2006م)
241	شكل رقم (41) أجور العمالة في الاستثمار العقاري خلال الفترة (2001-2005م)
248	شكل رقم (42) مصر 2010م: المساحة المأهولة 6%
248	شكل رقم (43) مصر 2050م: المساحة المأهولة 15%
249	شكل رقم (44) تطوير القاهرة الكبرى ومخطط النقل الحضري
252	شكل رقم (45) موقع مدن العاشر من رمضان والسادات وبرج العرب
253	شكل رقم (46) مواقع مدن 6 أكتوبر و 15 مايو و بدر والعبور ومحاور الامتداد والتوسع
254	شكل رقم (47) مواقع مدن السادس من أكتوبر و الشروق والعبور بالنسبة للقاهرة
257	شكل رقم (48) أنماط الإسكان بالسادس من أكتوبر
260	شكل رقم (49) حجم الطلب على الإسكان وفقا للنوع
264	شكل رقم (50) التصور المستقبلي للمشروعات العملاقة في إقليم قناة السويس
265	شكل رقم (51) أهمية إقليم قناة السويس والأهداف المتوقعة حتى عام 2052م
266	شكل رقم (52) خريطة التنمية العمرانية لإقليم سيناء والقناة
271	شكل رقم (53) تطور عدد الوحدات السكنية المنفذة بمحافظة السويس
272	شكل رقم (54) مدينة الملك عبدالله بالسويس
272	شكل رقم (55) بداية التنفيذ لمدينة آل زايد بالسويس
274	شكل رقم (56) نموذج للإسكان الاجتماعي بالسويس
275	شكل رقم (57) المناطق العشوائية بأحياء السويس

قائمة المختصرات

List of Abbreviations

الاسم	Name	Abbreviation
مجلس مواصفات التقييم "الأمريكي"	Appraisal Standards Board	ASB
مجلس تأهيل المقيمين العقاريين "الأمريكي"	Appraiser Quantification Board	AQB
معدل الرهن المتحرك	Adjustable Rate Mortgage	A.R.M
البناء والتشغيل ونقل الملكية	Build , Operate and Transfer	B.O.T
البناء والتشغيل والتملك ثم نقل الملكية	Build , Operate , Owns and Transfer	B.O.O.T
البناء والتشغيل والامتلاك	Build , Operate and Own	B.O.O
البناء والتشغيل والتأجير ونقل الملكية	Build , Operate ,Lease and Transfer	B.O.L.T
البناء ونقل الملكية والتشغيل	Build , Transfer and Operate	B.T.O
البناء والتأجير ونقل الملكية	Build , Lease and Transfer	B.L.T
البناء والتشغيل وتجديد الامتياز	Build , Operate and Renew concession	B.O.R
المنافع التمويلية للاستثمار العقاري	Cash Income, Asset Appreciation, Tax Benefits, Equity Buildup	CATE
لأغراض الحكومة الفيدرالية	Federally Related Transaction	FRT
نظم المعلومات الجغرافية	Geographic Information Systems	GIS
رهونات المدفوعات المتدرجة	Graduated payment Mortgage	G.P.M
برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية "الهيايتات" أو "المونل".	Habitat For Humanities	HFH
معياري المحاسبة الدولي	International Accounting Standards	IAS
رهن للفائدة مع تسهيلات ضريبية	Individual Savings Account	ISA Mortgage
التوازن العام في سوقي السلع والنقود	Investment Savings-Liquidity preference Money supply	IS-LM
نسبة القرض إلى القيمة	Loan To Value	LTV
المضاعف	Multiplier	M
التحديث أو التطوير والتشغيل ونقل الملكية	Maintain , Operate and Transfer	M.O.T
الميل الحدي للاستهلاك	Marginal Propensity to Consume	MPC
دراسة السياسة الحضرية القومية	National Urban Policy Study	NUPS
التشغيل والصيانة	Operation and Maintenance	O.M
صناديق الاستثمار العقاري أو " الاستثمار في الأسهم العقارية"	Real Estate Investment Trust	REIT
إعادة التأهيل والصيانة وتشغيل ونقل الملكية	Rehabilitate , Operate and Transfer	R.O.T
الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين	Saudi Organization for Certified Public Accountants	SOCPA
نظام المحاسبة البريطاني	Statement of Standard Accounting Practice	SSAP