



جامعة القاهرة
كلية الحقوق

اقتصاديات الإسكان وعلاقتها بالنظام الاقتصادي المصري

رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق
مقدمة من:

وليد عبد الرحيم محمد جاب الله

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

الأستاذ الدكتور / رابع رتيب بسطا رئيساً

أستاذ الاقتصاد والمالية العامة - عميد كلية الحقوق - جامعة بني سويف

نائب رئيس جامعة بني سويف السابق

الأستاذ الدكتور / خالد سعد زغلول حلمي عضواً

أستاذ الاقتصاد والمالية العامة - عميد كلية الحقوق - جامعة مدينة السادات

الأستاذ الدكتور / سيد طه بدوي مشرفاً وعضواً

رئيس قسم الاقتصاد والمالية العامة والتشريع الضريبي بكلية الحقوق - جامعة

القاهرة

جامعة القاهرة

كلية الحقوق

اقتصاديات الإسكان وعلاقتها بالنظام الاقتصادي المصري

رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

مقدمة من:

وليد عبد الرحيم محمد جاب الله

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

الأستاذ الدكتور / رابع رتيب بسطا رئيساً

أستاذ الاقتصاد والمالية العامة - عميد كلية الحقوق - جامعة بني سويف

نائب رئيس جامعة بني سويف السابق

الأستاذ الدكتور / خالد سعد زغلول حلمي عضواً

أستاذ الاقتصاد والمالية العامة - عميد كلية الحقوق - جامعة مدينة السادات

الأستاذ الدكتور / سيد طه بدوي مشرفاً وعضواً

رئيس قسم الاقتصاد والمالية العامة والتشريع الضريبي بكلية الحقوق - جامعة

القاهرة

القرآن في الشريعة

إلى أبي: الذي زرع بداخلي الحلم وأرشدني إلى طريق العلم.
ودعمني في وقت الهم، سائلاً المولى عز وجل أن يبارك فيه
ويحفظه ويجعل ما قدمه لي ولأخوتي في ميزان حسناته
إلى أمي: التي لا أستطيع حصر تضحياتها، لعلها تمسح دموع
نزلت من عينيها يوماً من أجلي، اللهم متعها بالصحة والعافية
واحفظها واجعلني سبباً لإسعادها يارب العالمين.
إلى زوجتي: محبةً وتقديراً، فهي نعم المعين ونعم السند
إلى أبنائي: لمياء وخالد وأحمد، حباً وتشجيعاً ودعائي إلى الله
عز وجل أن يحفظهم ويشملهم بفضله وتوفيقه.
إلى روح أستاذي الأستاذ / فاروق المحلاوي - فارس المحاماة
النبيل - داعياً الله عز وجل أن يتغمده برحمته ويدخله فسيح جناته.

شكر وتقدير

أتقدم بخالص الشكر والتقدير والعرفان إلى أستاذي الجليل الأستاذ الدكتور/ سيد طه بدوي، لما تفضل به من الموافقة على الإشراف على عملي المتواضع. فقد شملني بكرمه وغمرني بفضله، ولم يضن على لحظة واحدة بعلمه ووقته، وقد أولاني برعايته وتشجيعه ونصحه وتوجيهه فكان خير معين طوال رحلة البحث، فجزاه الله عني خير الجزاء ووفقه لما يحبه ويرضاه.

كما يشرفني أن أتقدم بخالص الشكر وعظيم التقدير والامتنان إلى العالم الكبير الأستاذ الدكتور/ رابع رتيب بسطا صاحب الخلق الرفيع، والعلم الغزير، والصدر الواسع، لتفضله بالموافقة على عضوية لجنة الحكم على هذه الرسالة رغم مشاغله الكثيرة، وإنه لموضع فخر واعتزاز أن تترك هذه الرسالة صدى طيب في نفس سيادته.

والشكر والعرفان والامتنان والتقدير موصول إلى العالم الموقر صاحب القلب النقي، والنظرة الثاقبة، الأستاذ الدكتور/ خالد سعد زغلول حلمي الذي تشرفت بأن تعلمت على يديه في مرحلة الليسانس، فكان عطاءه لي خير زاد، وإنه لشرف عظيم لهذا العمل أن يحظى بهذا العالم الجليل، وأرجو من الله أن تصادف هذه الرسالة استحسانا لدى سيادته.

وأخيراً أود أن أتقدم بالشكر والامتنان إلى كل من ساعدني ولو بكلمة دفعت هذه الرسالة إلى الأمام، فجزاهم الله عن خير الجزاء.

مقدمة عامة

أولاً: تمهيد

يعتبر الحق في السكن بمثابة مكون أساسي من مكونات حق الفرد في التمتع بمستوى معيشي كاف له ولأسرته. يتمثل في حق كل امرأة ورجل وشاب وطفل في أن يحظى بسكن آمن على الدوام بحيث يعيشون فيه بسلام وكرامة. ولقد أصبح الإسكان أحد الموضوعات الرئيسية في رسم السياسات العامة للدول لدرجة أنه حتى في الدول النامية نجد تغير في وجهة النظر التي كانت ترى الإسكان كاستثمار غير منتج بها ورفاهية لا تتحملها اقتصاديات الدخول المنخفضة فيها، حيث تزايد الوعي لدى النخب الحاكمة بالقيمة السياسية للاستثمار في مجال الإسكان منخفض التكاليف للمحافظة على الاستقرار السياسي والاجتماعي من أجل توزيع القوى والموارد للتخفيف من حدة المعاناة لدى الطبقات الفقيرة نتيجة لشعورهم بعدم المساواة الاقتصادية والاجتماعية فضلاً عما تلعبه الإيدلوجية السياسية والاقتصادية للدولة على المستوى الكلي للدولة macro-level في تحديد أولويات التنمية بشكل عام والاختيار بين مختلف البدائل المطروحة فهي تحدد المجالات المختلفة للاستثمار ومنها الإسكان وتحدد أيضاً دور الدولة والقطاع الخاص.

ومن الناحية النظرية يفرض النظام الرأسمالي التزام محدود على الدولة خاص بالإسكان منخفض التكاليف، أما النظام الاشتراكي فتتولى الدولة فيه المسؤولية الكاملة لتحسين ظروف المعيشة وخاصةً للطبقة محدودة الدخل، حيث نجد أن مسؤولية الاستثمار والبناء تنحصر في جهتين رئيسيتين هما الدولة والقطاع الخاص، فالاستثمار والبناء يمكن أن يقوم بهما أفراد أو شركات مقاولات خاصة أو جمعيات

قائمة الجداول

الرقم	جدول	رقم الصفحة
١	حالة سوق المنافسة الكاملة للوحدات السكنية	٢٧
٢	أعداد السكان في التعدادات حسب فئات السن بالآلف-	١٨٣
٣	نمط وعدد السكان وعدد الأسر في التعدادات للأعوام (١٩٤٧:١٩٧٦)	١٨٤
٤	الوحدات السكنية التي تم إنجازها في الفترة (١٩٦١:١٩٧١)	٢١٨
٥	إنجازات الوحدات السكنية خلال الفترة (٨٣/٨٢ - ١٩٩٧/٩٦)	٣٠٩
٦	بيان الوحدات السكنية والاستثمارات المنفذة خلال الفترة (٨٣/٨٢ - ١٩٩٧/٩٦)	٣١٠
٧	عدد الوحدات السكنية المنفذة خلال الخطة الخمسية الأولى للأعوام (٨٣/٨٢ - ١٩٨٧/٨٦)	٣١١
٨	عدد الوحدات السكنية المنفذة خلال الخطة الخمسية الثانية للأعوام (٨٨/٨٧ - ١٩٩٢/٩١)	٣١٢
٩	مقاييس الفقر وعدم المساواة بين الريف والحضر للأعوام (٩١/٩٠ - ٩٦/٩٥)	٣٥٤
١٠	مقارنه بين الخطة المستهدفة وما تم تنفيذه من إسكان في الفترة (١٩٨٢ - ١٩٩٩)	٣٥٧
١١	الإنتاج المحلي والصادرات والواردات من حديد التسليح	٣٦٢
١٢	تطور أسعار الأسمنت والحديد على مدى الفترات المختلفة	٣٦٣
١٣	تطور أسعار بعض مواد البناء على الفترات المختلفة	٣٦٤
١٤	بيان توزيع وحدات مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب على	٣٧٥

	المدن الجديدة	
٣٧٦	بيان توزيع وحدات المرحلة الأولى من مشروع إسكان المستقبل على المدن الجديدة	١٥
٤٣٤	تطور أسعار مواد البناء خلال الفترة (١٩٩٥ - ٢٠٠٦)	١٦
٤٤٠	معدل التضخم في مصر خلال السنوات (٢٠٠٦ - ٢٠٠٩)	١٧
٤٤٣	عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية بأقاليم مصر طبقاً لتعداد ٢٠٠٦	١٨
٤٤٤	عدد الوحدات السكنية ونسبة الفائض على مستوى (حضر - الجمهورية) وعدد الوحدات غير المستخدمة (المغلقة - الخالية) طبقاً لتعداد ٢٠٠٦.	١٩
٤٤٥	الاحتياجات من الوحدات السكنية لإجمالي الجمهورية عام ٢٠٠٦	٢٠
٤٤٦	عدد الوحدات السكنية المعروضة بالنسبة لإجمالي الجمهورية عام ٢٠٠٦	٢١
٤٤٧	تقديرات الفجوة الإسكانية لإجمالي الجمهورية عام ٢٠٠٦.	٢٢
٤٥٠	معدل التضخم طبقاً لأسعار المستهلكين.	٢٣
٤٥١	تحويلات المصريين العاملين بالخارج.	٢٤
٥١٩	التطور الزمني في معروض العقارات ٢٠٠٧/٢٠٠٠.	٢٥
٥٢٠	حركة أسعار العقارات ٢٠٠٧ / ٢٠٢٠.	٢٦

الفهرس

الصفحة	الموضوع
١	المقدمة
١٠	فصل تمهيدي: ماهية الإسكان وعلاقته بالاقتصاد
١١	المبحث الأول: ماهية الإسكان وأهميته الاقتصادية
٢٣	المبحث الثاني: العلاقة بين الإسكان والاقتصاد
٣٢	المبحث الثالث: المحددات الاقتصادية للإسكان
٣٢	المطلب الأول: العوامل المحددة للطلب في مجال الإسكان
٣٢	الفرع الأول: الدخل
٣٥	الفرع الثاني: السكان
٤٠	المطلب الثاني: العوامل المحددة للعرض في مجال الإسكان
٤٠	الفرع الأول: مكونات الإسكان
٤٨	الفرع الثاني: آليات الإسكان
٥٥	الفرع الثالث: تمويل الإسكان
٦٧	الباب الأول: تطور الفكر الاقتصادي وعلاقته باقتصاديات الإسكان.
٦٨	الفصل الأول: النظام الاشتراكي وعلاقته باقتصاديات الإسكان
٦٩	المبحث الأول: تأثير فكر النظام الاشتراكي على قطاع الإسكان
٦٩	المطلب الأول: طبيعة الإسكان في الفكر الاشتراكي
٧٢	المطلب الثاني: وضع الإسكان في الفكر الاشتراكي
٧٨	المبحث الثاني: تأثير قطاع الإسكان على النظام الاشتراكية
٨٤	الفصل الثاني: النظام الرأسمالي وعلاقته باقتصاديات الإسكان
٨٥	المبحث الأول: تأثير النظام الرأسمالي على قطاع الإسكان

٣٢١	المبحث الأول: ملامح النظام الاقتصادي المصري في مرحلة التحول الرأسمالي
٣٢٢	المطلب الأول: طبيعية الإصلاح الاقتصادي
٣٢٧	المطلب الثاني: محددات برنامج الإصلاح الاقتصادي
٣٤٧	المبحث الثاني: اقتصاديات الإسكان في مرحلة التحول الرأسمالي
٣٤٧	المطلب الأول: الواقع الاقتصادي والاجتماعي للسكان
٣٥٥	المطلب الثاني: محددات عرض الإسكان
٣٧١	المبحث الثالث: أثر العلاقة بين اقتصاديات الإسكان واقتصاد التحول الرأسمالي
٣٨١	الفصل الثاني: اقتصاديات الإسكان في مرحلة الحرية الاقتصادية (٢٠١١-٢٠٠١)
٣٨٢	المبحث الأول: ملامح الإقتصاد المصري في مرحلة الحرية الاقتصادية
٣٨٣	المطلب الأول: مفهوم نظام الحرية الاقتصادية المصري
٣٨٩	المطلب الثاني: مظاهر وآليات نظام الحرية الاقتصادية المصري
٣٩٥	المبحث الثاني: آثار نظام الحرية الاقتصادية المصري
٣٩٥	المطلب الأول: تحديات نظام الحرية الاقتصادية المصري
٤٠٤	المطلب الثاني: النتائج العامة لسياسات الحرية الاقتصادية
٤١١	المبحث الثالث: اقتصاديات الإسكان في مرحلة الحرية الاقتصادية
٤١١	المطلب الأول: الواقع الاقتصادي والاجتماعي للسكان
٤١٧	المطلب الثاني: محددات عرض الإسكان
٤٣٧	المبحث الرابع: آثار العلاقة بين اقتصاديات الإسكان ونظام الحرية الاقتصادية
٤٣٧	المطلب الأول: طبيعة سوق الإسكان
٤٤٢	المطلب الثاني: الفجوة الإسكانية
٤٤٧	المطلب الثالث: تأثير قطاع الإسكان على النظام الاقتصادي
٤٥٦	الفصل الثالث: اقتصاديات الإسكان بعد ثورة يناير سنة ٢٠١١

٤٥٧	المبحث الأول: ملامح النظام الاقتصادي المصري بعد ثورة يناير ٢٠١١
٤٥٨	المطلب الأول: الواقع الاقتصادي أبان ثورة يناير ٢٠١١
٤٦١	المطلب الثاني: تطور النظام الاقتصادي بعد ثورة يناير سنة ٢٠١١
٤٧١	المطلب الثالث: مظاهر النظام الاقتصادي بعد ثورة يناير ٢٠١١
٤٨٣	المبحث الثاني: تفاعل اقتصاديات الإسكان مع النظام الاقتصادي المصري بعد ثورة يناير ٢٠١١
٤٨٤	المطلب الأول: الواقع الاقتصادي والاجتماعي للسكان
٤٨٩	المطلب الثاني: مستجدات عرض الإسكان
٤٨٩	الفرع الأول: المناخ العام لقطاع الإسكان
٤٩١	الفرع الثاني: دور الدولة في مجال الإسكان
٤٩٧	الفرع الثالث: دور القطاع الخاص في مجال الإسكان
٥٠١	الفرع الرابع: تطور عناصر الإسكان
٥١٥	المطلب الثالث: أثر تفاعل اقتصاديات الإسكان مع النظام الاقتصادي
٥١٥	الفرع الأول: أثر النظام الاقتصادي على الإسكان
٥٢٢	الفرع الثاني: أثر اقتصاديات الإسكان على النظام الاقتصادي
٥٢٦	الخاتمة
٥٥١	مصادر البحث العربية والأجنبية
٥٨١	الفهرس

مستخلص الرسالة

اقتصاديات الإسكان وعلاقتها بالنظام الاقتصادي المصري

تم بحث وتحليل التأثير المتبادل بين طبيعة وآليات النظم الاقتصادية المختلفة مع اقتصاديات الإسكان ورصد تفاعلات كل نظام اقتصادي مع هذا القطاع في ضوء التطبيق على الحالة المصرية لتلافى الأخطاء التاريخية في طريقة التعامل مع هذا الموضوع. وانتهت الدراسة إلى أن قطاع الإسكان هو من أهم القطاعات الداعمة لنجاح النظام الاقتصادي وفي الجانب الآخر فإن النظم الاقتصادية تؤثر في قطاع الإسكان حسب طبيعة آلياتها. لذا فقد تمت التوصية بأن يكون لاقتصاديات الإسكان نظام اقتصادي خاص يلائم طبيعتها ويكون له القدرة على التفاعل مع جميع أنظمة الاقتصاد الكلي للدولة حيث حددت التوصيات أبرز الملامح التي تصلح لتأسيس ذلك النظام.

كلمات دالة

- ١- اقتصاد الإسكان
- ٢- الاقتصاد المصري
- ٣- قطاع الإسكان
- ٤- آليات الإسكان
- ٥- المالك والمستأجر