



جامعة عين شمس
كلية التجارة
قسم الاقتصاد

**الأبعاد الإقتصادية المؤثرة في دورات النشاط العقاري
وإنعكاساتها على الدورات الإقتصادية العامة في مصر
خلال الفترة من عام ١٩٨٢ حتى عام ٢٠١٠**

The economic dimensions that affect the real-estate activity cycles and its implications for the general economic cycles in Egypt during the period 1982 - 2010

دراسة لنيل درجة دكتوراه الفلسفة في الإقتصاد
من كلية التجارة جامعة عين شمس

مقدمة من الباحثة

أمانى سعيد شبل شحاته

تحت إشراف

أ.د / محدث محمد العقاد

أستاذ الإقتصاد

بكلية التجارة - جامعة الزقازيق

بكلية التجارة - جامعة عين شمس

عام ٢٠١٥



*Ain Shams University
Faculty Of Commerce
Economy Department*

**The economic dimensions that affect the real-estate
activity cycles and its implications for the general
economic cycles in Egypt during the period 1982 - 2010**

As a partial fulfillment of the requirement

For P.H.D degree in Economics

Submitted

Amany Saeed Shebl Shehata

Under the supervision

Prof : Mohamed Reda El Edel

The Professor of Economics

Prof : Medhat Mohamed EL Akad

The Professor of Economics

2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي هَدَانَا لِهَذَا وَمَا كُنَّا لِنَهْتَدِيَ
لَوْلَا أَنْ هَدَانَا اللَّهُ"

صدق الله العظيم

(الآية رقم ٤٣ سورة الأعراف)



كلية التجارة
قسم الاقتصاد

إسم الباحثة : أمانى سعيد شبى شحاته
عنوان الرسالة : الأبعاد الإقتصادية المؤثرة في دورات النشاط العقاري
وإنعكاساتها على الدورات الإقتصادية العامة في مصر
خلال الفترة من عام ١٩٨٢ حتى عام ٢٠١٠
الدرجة العلمية : دكتوراه الفلسفة في الإقتصاد

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

- ١- السيد الأستاذ الدكتور / محمد رضا علي العدل "مشرفاً ورئيساً" أستاذ الإقتصاد بكلية التجارة - جامعة عين شمس
- ٢- السيد الأستاذ الدكتور / مدحت محمد العقاد "مشرفاً بالإشتراك" أستاذ الإقتصاد بكلية التجارة - جامعة الزقازيق
- ٣- السيدة الأستاذة الدكتورة / نجوى خشبة "عضوأً" أستاذ الإقتصاد والعميد الأسبق بكلية التجارة - جامعة قناة السويس
- ٤- السيدة الأستاذة الدكتورة / عبير فرحتات "عضوأً" أستاذ ورئيس مجلس قسم الإقتصاد بكلية التجارة - جامعة عين شمس

وقد تمت مناقشة الرسالة بمشيئة الله تعالى والموافقة عليها بتاريخ ٢٠١٥/٩/٧

الدراسات العليا

أجيزت الرسالة ختم الإجازة
بتاريخ ٢٠١٥ / موافقة مجلس الكلية
موافقة مجلس الكلية ٢٠١٥ / موافقة مجلس الكلية
٢٠١٥ /

بيانات الباحثة

إسم الباحثة : أمانى سعيد شبل شحاته
الدرجة العلمية وسنة منحها: دكتوراه الفلسفة في الاقتصاد - عام ٢٠١٥
القسم التابع له: قسم الاقتصاد
إسم الكلية والجامعة: كلية التجارة - جامعة عين شمس

سنة الحصول على الماجستير: عام ٢٠٠٧
القسم التابع له: قسم الاقتصاد
إسم الكلية والجامعة: كلية التجارة - جامعة عين شمس

سنة الحصول على البكالوريوس: عام ١٩٩٩
القسم التابع له: قسم المحاسبة
إسم الكلية والجامعة: كلية التجارة - جامعة عين شمس

إهادء

إلى والدي الفاضل

إلى والدتي الحنون

وكيل أول وزارة التخطيط (سابقاً)

مدير بوزارة الشئون الإجتماعية (سابقاً)

وذلك رمزاً وتكريماً لما بذلوه من جهد كبير نحو رعايتي
وتوجيهاتهم لي خلال مراحل حياتي، وأنه لايسعني إلا أن أدعوا الله
سبحانه وتعالى لهما بدوام الصحة والعافية.

ولا يفوتي في هذا المقام قول الله سبحانه وتعالى في كتابه الكريم
بسم الله الرحمن الرحيم " وَقَضَى رَبُّكَ أَلَا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ
إِحْسَانًا إِمَّا يَلْعَنَّ عِنْدَكَ الْكِبِيرَ أَحَدُهُمَا أَوْ كِلَاهُمَا فَلَا تَقُولْ لَهُمَا أُفْ وَلَا
تَنْهَرْهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا " صدق الله العظيم

(الآية رقم ٢٣ سورة الإسراء)

شكر وتقدير

قال الله سبحانه وتعالى في كتابه الكريم بسم الله الرحمن الرحيم
"ولَئِنْ شَكَرْتُمْ لَازِيدَنَّكُمْ" الآية رقم ٧ سورة إبراهيم، "وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى
اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ" الآية رقم ١٠٥ سورة التوبة صدق الله
العظيم

فحمدًا وشكراً لله رب العالمين الذي أعايني على أن أعمل صالحاً
يرضاه وهداني بفضله إلى سبيل الرشاد في إعداد هذه الرسالة وإتمامها
في صورتها المتواضعة.

وإنه ليسعدني أن أتقدم بجزيل شكري وثنائي وتقديري للسيد
الأستاذ الفاضل الدكتور / محمد رضا العدل لتفضله مشكوراً بالموافقة
على الإشراف على هذه الرسالة ورئاسة لجنة المناقشة والحكم عليها،
مما كان لذلك الأثر الكبير على إعداد هذه الرسالة وإخراجها في
صورتها النهائية نتيجة لتوجهات سيادته الرشيدة بين الحين والآخر
خلال فترة الإشراف سواء في النواحي العلمية أو الخبرات العملية. كما
أخص بوافر الشكر والتقدير للسيد الأستاذ الدكتور / محدث محمد العقاد
لتكرمه بقبوله الإشراف المشترك على الرسالة وإرشادات سيادته
السديدة. كما يشرفني أن أتوجه بخالص الشكر والثناء للسيدة الأستاذة
الدكتورة / نجوى خشبة أستاذ الاقتصاد والعميد الأسبق بكلية التجارة
جامعة قناة السويس لتكريمه بقبول الإشتراك في عضوية لجنة المناقشة
والحكم على الرسالة. كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير للسيدة الأستاذة

الدكتورة / عبير فرات أستاذ ورئيس مجلس قسم الاقتصاد بالكلية
لتفضلها بقبول الإشتراك في عضوية هذه اللجنة.

كما يسرني أن أتوجه بخالص الشكر والعرفان إلى الجهات
والأجهزة ذات العلاقة بموضوع الرسالة التي قدمت يد المساعدة لإمكان
إعدادها سواء كان ذلك في صورة توجيهات أو إرشادات أو إيضاحات أو
توفير البيانات والمعلومات وتسهيل إتاحة بعض المراجع الازمة
للدراسة، بالإضافة للاستفادة من خبرات الكثير من السادة المسؤولين
 بهذه الجهات، وأخص بعظيم شكري للسادة المسؤولين بوزارة الإسكان
 والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة وبعض أجهزتها ذات العلاقة
 بموضوع الرسالة، وكذلك مركز الدراسات التجارية والإحصائية بجامعة
 القاهرة، والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، ووزارة التخطيط
 والبنك المركزي ومكتبتي كلية التجارة وجامعة عين شمس.

وإنني لآملة أن تكون هذه الرسالة المتواضعة عملاً مضافاً للمكتبة
 المصرية للاستفادة منها في دراسات الجوانب الإقتصادية لمصرنا
 العزيزة.

والله ولي التوفيق &&&

الباحثة

أمانى سعيد شبل شحاته

فهرس موضوعات الدراسة

<u>رقم الصفحة</u>	<u>بيان الموضوع</u>	<u>الفصول/ المباحث</u>
أ / ز		فهرس الدراسة
ح / ث		إطار الدراسة
١	المدخل التمهيدي النظري للاقتصاديات النشاط العقاري	<u>الفصل الأول :</u>
٩/٢	مفهوم النشاط العقاري وخصائصه الإقتصادية.	<u>المبحث الأول :</u>
٣٢/١٠	الفكر الإقتصادي للدورات الإقتصادية العامة.	<u>المبحث الثاني :</u>
٤٢/٣٣	الفكر الإقتصادي لدورات النشاط العقاري.	<u>المبحث الثالث :</u>
٤٧/٤٣	العلاقات الإقتصادية بين دورات النشاط العقاري والدورات الإقتصادية العامة.	<u>المبحث الرابع :</u>
٤٩/٤٨		<u>خلاصة الفصل :</u>
٥٠	ملامح النشاط العقاري المصري وتقنياته وآثارها على الدورات الإقتصادية العامة	<u>الفصل الثاني :</u>
٦٦/٥١	الأهمية النسبية للنشاط العقاري في الإقتصاد القومي المصري.	<u>المبحث الأول :</u>
٧٩/٦٧	آثار السياسات الإسكانية بمصر على إقتصاديات النشاط العقاري.	<u>المبحث الثاني :</u>
٩٣/٨٠	دورات النشاط العقاري وإنعكاساتها على الدورات الإقتصادية العامة بمصر.	<u>المبحث الثالث :</u>
٩٥/٩٤		<u>خلاصة الفصل :</u>
٩٦	تعظيم المتغيرات الإقتصادية لتحسين دورات النشاط العقاري وإنعكاساتها على الدورات الإقتصادية العامة في مصر	<u>الفصل الثالث :</u>
١٠٨/٩٧	تحديد المتغيرات الإقتصادية المؤثرة في النشاط العقاري المصري.	<u>المبحث الأول :</u>

رقم الصفحة	بيان الموضوع	الفصول/ المباحث
١١٨/١٠٩	النماذج الإقتصادية الرياضية لقياس آثار المتغيرات على دورات النشاط العقاري وإنعكاساتها على الإقتصاد المصري.	<u>المبحث الثاني:</u>
١٣٤/١١٩	جهود الدولة لزيادة تأثير بعض المتغيرات الإقتصادية لتحسين دورات النشاط العقاري.	<u>المبحث الثالث:</u>
١٤٧/١٣٥	خارطة طريق تعظيم أهم الأبعاد الإقتصادية ومتغيراتها المؤثرة في دورات النشاط العقاري بمصر	<u>المبحث الرابع:</u>
١٤٩/١٤٨		<u>خلاصة الفصل:</u>
١٦٠/١٥٠		نتائج ووصيات البحث
١٦٢/١٦١		مستخلص البحث (باللغة العربية)
١٦٤/١٦٣		مستخلص البحث (باللغة الإنجليزية)
٢٥٥/١٦٥		الملاحق
٢٦٨/٢٥٦		المراجع

(ب)

فهرس الجداول

<u>رقم الصفحة</u>	<u>عنوان الجدول</u>	<u>رقم الجدول</u>
		<u>الفصل الثاني:</u>
٥٢	قيمة الإنتاج والمستلزمات والناتج للنشاط العقاري المصري خلال عام ٢٠١٠/٢٠١١	١
٦٠	قيمة مدخلات النشاط العقاري المصري التي تنتجه صناعات الأنشطة الأخرى للإقتصاد القومي لعام ٢٠١١/٢٠١٠	٢
٦٢	الأهمية النسبية للنشاط العقاري مقارنة بمستوى الإقتصاد القومي بمصر خلال الفترة من عام ١٩٨٢، ٢٠١٢	٣
٧٥	بيانات إسكان الشباب الخاصة بالمساحة وعدد الوحدات والتكلفة (سعر البيع والدعم) والقروض التعاونية والتكمiliaة	٤
٨٨	بيان المؤشرات الإقتصادية في مرحلتي الكساد (القاع) والرواج (القمة) لدورات النشاط العقاري بمصر خلال الفترة ١٩٨٨/٢٠١٢	٥
		<u>الفصل الثالث:</u>
١١٠	أهم النماذج الإقتصادية الرياضية الواردة بالدراسات والأبحاث المرجعية لدورات النشاط العقاري والتي أسترشد بها في إعداد البحث	٦
١١٨	ملخص للنماذج الإقتصادية الرياضية المعدلة ودرجة تفسيرها ومتغيراتها ومعاملاتها والتي تم تطبيقها على الإقتصاد المصري	٧

(ج)

فهرس الأشكال البيانية

<u>رقم الصفحة</u>	<u>بيان الشكل</u>	<u>رقم الشكل</u>
		<u>الفصل الأول:</u>
١١	المفهوم الكلاسيكي للدورة الإقتصادية	١
	الأطوار الأربع للدورة الإقتصادية وفقاً لنظرية	٢
١٣	شومبیتر	
١٥	الدورة الإقتصادية وفقاً لنظرية كالدور	٣
١٧	الدورة الإقتصادية وفقاً لنظرية هيكس	٤
	مدلول الفقاعة بالدورات الإقتصادية العامة وفقاً	٥
٢٨	لنظرية المراحل النفسية المرتبطة بها	
	مدلول الفقاعة بالدورات الإقتصادية العامة وفقاً	٦
٢٩	لنظرية الأسواق الفعالة	
	مدلول الفقاعة بالدورات الإقتصادية العامة وفقاً	٧
٣٠	لنظرية إنفعالات المضارب	
	مدلول الفقاعة بالدورات الإقتصادية العامة وفقاً	٨
٣١	لنظرية سلوك التمويل	
٣٤	نظرية نيدلمن لتقسيير دورات الإسكان	٩
٣٧	مراحل الدورة العقارية وسلوك متغيراتها	١٠
٤٢	الآثار السلبية لإنجذاب الفقاعة العقارية	١١
	دور السوق العقاري في نقل إستجابة صدمات	١٢
٤٥	السياسة النقدية على الإقتصاد القومي	
	العلاقة بين الإقتصاد القومي والسوق العقاري	١٣
٤٧	والإقتصاد الحقيقي	

رقم الصفحة	بيان الشكل	رقم الشكل
		<u>الفصل الثاني:</u>
٦٥	هيكل السوق العقاري المصري من حيث طبيعة وحيازة العقار	١٤
٦٦	هيكل السوق العقاري المصري من حيث القوى الفاعلة فيه	١٥
٨٥	معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي والإستثمارات الكلية للفترة ٢٠١٢/١٩٨٢	١٦
٨٦	معدل نمو إستثمارات الإسكان وفجوة الإسكان للفترة ٢٠١٢/١٩٨٢	١٧
٨٧	معدل نمو القروض والسيولة المحلية وعرض النقود للفترة ٢٠١٣/١٩٨٨	١٨
١٠٨	تأثير بعض المتغيرات الاقتصادية على دورة سعر الإسكان	١٩
١٣٦	مثلث منظومة الأبعاد الاقتصادية ومتغيراتها المؤثرة في دورات النشاط العقاري المصري	٢٠
١٤٦	منهج تحليل العائد والتكلفة للتهرب الضريبي	٢١
		<u>الفصل الثالث:</u>

فهرس ملخص البحث

رقم الصفحة	بيان الملحق	رقم الملحق
١٦٥	آراء بعض الباحثين في مفاهيم الفقاعة العقارية	الفصل الأول: ١
١٦٦	قيمة مدخلات النشاط العقاري المصري التي تتجهها صناعات الأنشطة الأخرى للإقتصاد القومي لعام ٢٠١١/٢٠١٠	الفصل الثاني: ٢
١٦٧	قيمة الناتج المحلي الإجمالي بتكلفة عوامل الإنتاج ومعدل النمو خلال الفترة من ٢٠١٢/١٩٨٢	٣
١٦٨	قيمة الإستثمارات المنفذة في النشاط العقاري والإستثمارات على المستوى القومي ومعدلات نموها خلال الفترة من ٢٠١٢/١٩٨٠	٤
١٦٩	عدد المشتغلين (فرص العمالة) على مستوى النشاط العقاري والإقتصاد القومي المصري خلال الفترة ٢٠١٢/٢٠١١ حتى ١٩٨٢/٨١	٥
١٧٠	فقاعة الإسكان خلال الفترة من ٢٠١٢/١٩٨١	٦
١٧١	القروض والسيولة المحلية وعرض النقود ومعدلات نموها خلال الفترة ٢٠١٢/١٩٨٨	٧
المتغيرات والمؤشرات الأكثر إستخداماً من قبل بعض الباحثين والإقتصاديين في مجال الدراسات العقارية		الفصل الثالث: ٨
١٧٤/١٧٢	بيانات نموذج السوق العقاري (١) للفترة ٢٠١٢/١٩٨٠	٩
١٧٥	نموذج السوق العقاري (١)	١٠
١٨٨/١٧٦	بيانات نموذج السوق العقاري (٢) للفترة ٢٠١١/١٩٩٥	١١

رقم الصفحة	بيان الملحق	رقم الملحق
١٩٥/١٩٠	نموذج السوق العقاري (٢)	١٢
١٩٦	بيانات نموذج فقاعة الإسكان للفترة ٢٠١٢/١٩٨٢	١٣
٢٠٠/١٩٧	نموذج فقاعة الإسكان	١٤
٢٠١	بيانات نموذج السياسات الإقتصادية للدولة للفترة ٢٠١٢/١٩٨٦	١٥
٢٢٢/٢٠٢	نموذج السياسات الإقتصادية للدولة	١٦
٢٢٤	بيانات نموذج العلاقة بين السوق العقاري والإقتصاد	١٧
٢٤٦/٢٢٥	القومي (١) للفترة ٢٠١١/١٩٨٢	١٨
٢٤٧	نموذج العلاقة بين السوق العقاري والإقتصاد القومي (١)	١٩
٢٥٥/٢٤٨	بيانات نموذج العلاقة بين السوق العقاري والإقتصاد	٢٠
	ال القومي (٢) للفترة ٢٠١٢/١٩٩٥	
	نموذج العلاقة بين السوق العقاري والإقتصاد القومي (٢)	

(ز)