



جامعة عين شمس  
كلية التجارة  
قسم الاقتصاد

الأبعاد الاقتصادية المؤثرة في دورات النشاط العقاري  
وإنعكاساتها على الدورات الاقتصادية 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 الاقتصاد  
من كلية التجارة جامعة عين شمس

مقدمة من الباحثة

أماني سعيد شبل شحاته

تحت إشراف

أ.د. / مدحت محمد العقاد

أ.د. / محمد رضا علي العدل

أستاذ الاقتصاد

أستاذ الاقتصاد

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 شبل شحاته  
عنوان الرسالة : الأبعاد الاقتصادية المؤثرة في دورات النشاط العقاري  
وإنعكاساتها على الدورات الاقتصادية العامة في مصر  
خلال الفترة من عام ١٩٨٢ حتى عام ٢٠١٠  
الدرجة العلمية : دكتوراه الفلسفة في الاقتصاد

### لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

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

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

### الدراسات العليا

أجيزت الرسالة  
بتاريخ / ٢٠١٥/  
موافقة مجلس الجامعة  
/ ٢٠١٥/

ختم الإجازة  
موافقة مجلس الكلية  
/ ٢٠١٥/

## بيانات الباحثة

إسم الباحثة :	أماني سعيد شبل شحاته
الدرجة العلمية وسنة منحها:	دكتوراه الفلسفة في الإقتصاد - عام ٢٠١٥
القسم التابع له:	قسم الإقتصاد
إسم الكلية والجامعة:	كلية التجارة - جامعة عين شمس
سنة الحصول على الماجستير:	عام ٢٠٠٧
القسم التابع له:	قسم الإقتصاد
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

## إهداء

إلى والدي الفاضل                      وكيل أول وزارة التخطيط (سابقاً)  
إلى والدي الحنون                      مدير بوزارة الشؤون الإجتماعية (سابقاً)

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

ولا يفوتني في هذا المقام قول الله سبحانه وتعالى في كتابه الكريم  
بسم الله الرحمن الرحيم " وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ  
إِحْسَانًا إِمَّا يَبْلُغَنَّ عِندَكَ الْكِبَرَ أَحَدُهُمَا أَوْ كِلَاهُمَا فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفٍّ وَلَا  
تَنْهَرهُمَا 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  
"وَلَيْنَ شُكْرُكُمْ لَا زِيْدُكُمْ" الآية رقم ٧ سورة إبراهيم، "وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى  
اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ" الآية رقم ١٠٥ سورة التوبة صدق الله  
العظيم

فحمداً وشكراً لله رب العالمين الذي أعانني على أن أعمل صالحاً  
يرضاه وهداني بفضلته 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 / مدحت محمد العقاد  
لتكريمه بقبوله الإشراف المشترك على الرسالة وإرشادات سيادته  
السديدة. كما يشرفني أن أتوجه بخالص الشكر والثناء للسيدة الأستاذة  
الدكتورة / نجوى خشبة أستاذة الإقتصاد والعميد الأسبق بكلية التجارة  
جامعة قناة السويس لتكريمها بقبول الإشتراك في عضوية لجنة المناقشة  
والحكم على الرسالة. كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير للسيدة الأستاذة

الدكتورة / عبير فرحات أستاذ ورئيس مجلس قسم الإقتصاد 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 اللازمة للدراسة، بالإضافة للإستفادة 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 لآمل أن تكون هذه الرسالة المتواضعة عملاً مضافاً للمكتبة المصرية للاستفادة منها في دراسات الجوانب الإقتصادية لمصرنا العزيزة.

والله ولي التوفيق &&&

الباحثة

أماني سعيد شبيل شحاته



## فهرس موضوعات الدراسة

رقم الصفحة	بيان الموضوع	الفصول/ المباحث
أ / ز ح / ث ١	<u>المدخل التمهيدي النظري لإقتصاديات النشاط العقاري</u>	فهرس الدراسة إطار الدراسة <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	<u>ملامح النشاط العقاري المصري وتقلباته وآثارها على الدورات الإقتصادية العامة</u>	<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	<u>تعظيم المتغيرات الإقتصادية لتحسين دورات النشاط العقاري وإنعكاساتها على الدورات الإقتصادية العامة في مصر</u>	<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 وتوصيات البحث
١٦٢/١٦١		مستخلص البحث ( باللغة العربية )
١٦٤/١٦٣		مستخلص البحث ( باللغة الإنجليزية )
٢٥٥/١٦٥		الملاحق
٢٦٨/٢٥٦		المراجع

## فهرس الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
		<u>الفصل الثاني:</u>
٥٢	قيمة الإنتاج والمستلزمات والناتج للنشاط العقاري المصري خلال عام ٢٠١١/٢٠١٠	١
٦٠	قيمة مدخلات النشاط العقاري المصري التي تنتجها 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 والتكميلية	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

## فهرس الأشكال البيانية

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

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

## فهرس ملاحق البحث

رقم الصفحة	بيان الملحق	رقم الملحق
		<u>الفصل الأول:</u>
١٦٥	آراء بعض الباحثين في مفاهيم الفقاعة العقارية	١
		<u>الفصل الثاني:</u>
١٦٦	قيمة مدخلات النشاط العقاري المصري التي تنتجها صناعات الأنشطة الأخرى للإقتصاد القومي لعام ٢٠١١/٢٠١٠	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 ١٩٨٢/٨١ حتى ٢٠١٢/٢٠١١	٥
١٧٠	فقاعة الإسكان خلال الفترة من ٢٠١٢/١٩٨١	٦
١٧١	القروض والسيولة المحلية وعرض النقود ومعدلات نموها خلال الفترة ٢٠١٢/١٩٨٨	٧
		<u>الفصل الثالث:</u>
١٧٤/١٧٢	المتغيرات والمؤشرات الأكثر إستخداماً من قبل بعض الباحثين والإقتصاديين في مجال الدراسات العقارية	٨
١٧٥	بيانات نموذج السوق العقاري (١) للفترة ٢٠١٢/١٩٨٠	٩
١٨٨/١٧٦	نموذج السوق العقاري (١)	١٠
١٨٩	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
٢٢٣/٢٠٢	نموذج السياسات الإقتصادية للدولة	١٦
٢٢٤	بيانات نموذج العلاقة بين السوق العقاري والإقتصاد القومي (١) للفترة ٢٠١١/١٩٨٢	١٧
٢٤٦/٢٢٥	نموذج العلاقة بين السوق العقاري والإقتصاد القومي (١)	١٨
٢٤٧	بيانات نموذج العلاقة بين السوق العقاري والإقتصاد القومي (٢) للفترة ٢٠١٢/١٩٩٥	١٩
٢٥٥/٢٤٨	نموذج العلاقة بين السوق العقاري والإقتصاد القومي (٢)	٢٠