# الحقائق الغائبة في السوق العقاري المصري وآليات التطوير

المهندس المعماري / أحمد أبو ريا

الخبير المالي / عمرو فهمي

# تمهيد

لما تلاقت كل من الأحكام الأخيرة الحالية فى ٥ مايو ٢٠١٨ للمحكمة الدستورية المصرية بعدم دستورية صدر المادة ١٨ من القانون المشار إليه والمتعلقة بعدم دستورية الإمتداد للشخصية الإعتبارية ورغبة الدولة فى الإصلاح الإقتصادى وإستجابتها لدراسة المطالب المتكررة والمستمينة من جانب ملاك العقارات المؤجرة تحت مظلة قانون الإيجار القديم لعلاج التشوه فى السوق العقارى المصرى وما له من أثار سلبية على الإقتصاد القومى ظهرت جلية واضحة فى مواضع كثيرة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر: -

١. مشكلة إسكانية مستفحلة
٢. ضحالة الضرائب العقارية المحصلة
٣. عزوف المستثمر الصغير والمتوسط الحجم عن الدخول فى السوق العقارى
٤. عزوف المستثمر الأجنبى عن الدخول فى السوق العقارى
٥. صعوبة وربما إستحالة وضآلة فرص تصدير العقار المصرى
٦. تشوه الشكل الحضارى العقارى فضلا عن تدهور حالة التراث المعمارى العقارى المصرى
٧. الإرتفاع الرهيب فى أسعار الإيجار الجديد بالإضافة إلى توحش أسعار التمليك وهو ما أدى إلى دخول السوق الغقارى فى بداية فقاعة عقارية تنذر بأثار وخيمة على السوق العقارى والإقتصاد المصرى.
٨. تدهور الحياة الإجتماعية فى البلاد الناتج عن تدهور العلاقات الإنسانية ما بين الملاك والمستأجرين من ناحية وإرتفاع نسبة العنوسة من ناحية آخرى.
٩. عوار دستورى وقانونى بوجود قانونين مختلفين تماما لإيجار الأماكن بما يؤدى لعدم المساواة فى الحقوق والواجبات فيما بين المواطنين.

ومن اليسير جدا بعد تحديد بعض الآثار السلبية لقانون الإيجار القديم أن ندرك الآثار الإيجابية لإلغاء هذا القانون حيث ينتج عن إلغاؤه، التغلب التام والقضاء على الآثار السلبية السابق ذكرها بل ويضاف إليها المحافظة على حقوق الملكية الخاصة المكفولة فى جميع الأعراف والمواثيق والدساتير الدولية بل وكافة الشرائع السماوية كلها.

هذا وتجدر الإشارة بأن الدراسة المرفقة والتى إعتمدت على الأرقام الرسمية المستقاة من كل من الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء وكذلك الإدارة العامة لبحوث الإسكان بوزارة الإسكان والتعمير، توضح بشكل علمى مستنير تلك الآثار السلبية والإيجابية فضلا عن تطورات القوة



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

الشرائية للجنيه المصرى والذهب مع إستخلاص النتائج العلمية المتعلقة والمرتبطة بمشكلة الإيجار القديم بل السوق العقارى المصرى المراد إصلاحه وتعافيه بما يخدم الإقتصاد المصرى.
ويؤكد الفريق العلمى بأن الغرض من الدراسة هو الخروج بمقترحات وتوصيات غير تقليدية لحل هذه المعضلة.

**الآليات المقترحة:**

تعتمد الحلول المقترحة على التحول من السوق الموجه والفكر الإشتراكى الذى تهالك وتخلى عنه العالم كله إلى السوق المفتوح وإقتصاديات السوق الحر تمشيا مع سياسات الإصلاح الإقتصادى التى ينتهجها السيد / رئيس الجمهورية، مع الحفاظ ثوابت وأساسيات حرصا على سلاسة وسهولة ذلك التحول.

**أساسيات وثوابت الآليات المقترحة**

١. لن تتم التفرقة ما بين الوحدات المؤجرة سواء تجاريا وإداريا أو تلك المؤجرة سكنيا،
٢. عدم الإضرار بصالح الدولة المصرية والسوق العقارى والإقتصاد المصرى،
٣. عدم الإضرار بالسوق التجارى والإدارى والحفاظ على مكاسبهم وصالح أنشطتهم،
٤. عدم الإضرار بالمستأجر سواء منهم القادر أو غير القادر،
٥. عدم الإضرار بصالح الملاك بعد ٦٥ سنة من الظلم المستبين عليهم والحفاظ على حقوق الملكية الخاصة وتطبيق الدستور المصرى الحالى والذى يموجبه أصدرت المحكمة الدستورية حكمها المتقدم بعدم الدستورية، وبالتالى مراعاة القانون وأحكامه.

**آلية الحلول:**

١. تحديد فترة إنتقالية للمستأجر بصفة عامة (تجارى / سكنى) لتوفيق أوضاعه على ألا تقل عن سنة ولا تزيد عن خمسة سنوات.

٢. تحرير عقود جديدة ما بين المالك الحالى والمقيم أو المستغل للعين حاليا للتعامل على أساسه خلال الفترة الإنتقالية.

٣. تقوم الدولة ممثلة فى مصلحة الضرائب العقارية بوضع منسوب القيمة الإيجارية السوقية للمثل Benchmark لكل منطقة سواء تجاريا أو سكنيا، بحيث تكون أساسا وحدا أدنى



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

للتفاوض والتعاقد مابين المالك والمستأجر خلال الفترة الإنتقالية، مع إقرار زيادة سنوية تعادل قيمة التضخم السنوى الرسمى المعلن بالبلاد.

٤. يراعى الإبتعاد تماما عن مفهوم القيمة الإيجارية العادلة المتداول حاليا، لأن القيمة العادلة فى ظل الإقتصاد الحر هى القيمة السوقية وليس الإلزامية الموجهة من جانب الدولة مرة آخرى وبالتالى نبدأ الحل بخطأ كارثى.

٥. يقع على عاتق المستأجر (فى حالة السكنى فقط) إثبات عدم مقدرته المادية لسداد الإيجار السوقى للجهات الرسمية المسئولة وفى حالة إدلائه ببيانات خاطئة، يتم معاقبته جنائيا ومدنيا، على أن يقوم بسداد إيجار المثل للإسكان الإجتماعى خلال الفترة الإنتقالية فقط أو الإنتقال إلى مساكن الإسكان الإجتماعى للدولة، على أن يقوم بسداد القيمة السوقية الفعلية بعد إنتهاء الفترة الإنتقالية أو ترك العين.

٦. قرارات فنية هندسية عاجلة وفورية للمساكن المتصدعة و/أو الآيلة للسقوط وكذلك صدور قرارات أو تشريعات متوازية من شأنها التيسير على ملاك تلك العقارات أن يحصلوا على قروض بأسعار فائدة متميزة وشروط سداد ميسرة لكى يقوموا بالترميم والصيانة المطلوبة بصفة فورية وعاجلة.

هذه بعض الآليات التى يمكن تطويعها والإضافة إليها ما دعت الحاجة لذلك فى إطار رؤيتكم لحل هذه المعضلة.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## الفقاعة العقارية وقانون الإيجار القديم

لعله من أهم ما يستوجب إلغاء هذا القانون هو دخول السوق العقارى فى فقاعة عقارية، وقد ظهرت بوادر هذه الفقاعة العقارية فى أعراض كثيرة بالسوق العقارى المصرى: -

١. الإرتفاع الكبير فى قيم الإيجارات الجديدة.
٢. الإرتفاع المبالغ فيه والمتضخم فى أسعار التملك للعقارات سواء للأغراض التجارية أو السكنية.
٣. التأثير السلبى على التصرفات العقارية: -

أ- إنتشار ظاهرة البيع / الشراء بالتقسيط وإنحسار البيع / الشراء النقدى.

ب- تنفيذ عمليات البيع / الشراء بأسعار تقل عن سعر السوق فى السوق الثانوى للعقارات، حيث يعزف المشترون عن الشراء إلا بأسعار تقل عن سعر السوق، فالعقار الذى يساوى مليون جنيها مصريا سوقيا، لا يتم بيعه إلا بحوالى ٦٠ - ٧٥ % من هذه القيمة إيمانا من جانب المتعاملين فى السوق بأن الأسعار متضخمة وبالتالى لتقليل مخاطر إستثماراتهم وقيمها الرأسمالية.

ج- العزوف عن التسجيل العقارى كنتيجة غير مباشرة لارتفاع تكلفة التسجيل.

**فإن لم يتم تدارك حدوث هذه الفقاعة، فإن توابعها سوف تكون سيئة جدا حيث تؤدى إلى إنهيار السوق العقارى كله كما حدث فى الولايات المتحدة الأمريكية وكندا فى أواخر ثمانينات وأوائل تسعينيات القرن الماضى وما تبعه من إفلاس العديد من شركات الإستثمار العقارى والخسائر الفادحة للبنوك التى قامت بتمويل هذه الشركات، أى خسائر كارثية مزدوجة فى السوقين العقارى والمصرفى.**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

**العلاقة الإيجابية ما بين إلغاء قانون الإيجار القديم من ناحية والقضاء على الفقاعة العقارية من ناحية آخرى:**

إن إلغاء قانون الإيجار القديم سيؤدى إلى دخول الشقق المغلقة والمقدرة ب ١٠ – ١٢ مليون وحدة فى السوق العقارى وهو ما يعنى زيادة المعروض من الشقق والمتاحة للإيجار، هذا من شأنه زيادة المعروض والمتاح أمام المواطنين وإنخفاض أسعار الإيجار الجديد والتمليك.

هذا بالتبعية سيؤدى إلى إنحسار الفقاعة العقارية كنتيجة حتمية لإنخفاض الأسعار سواء فى الإيجار أو التمليك وعودة تلك الأسعار إلى المستويات المقبولة والمشجعة على الإستثمار فى السوق العقارى.

**العلاقة الإيجابية ما بين إلغاء قانون الإيجار القديم من ناحية وأسعار الإيجار / التمليك فى السوق العقارى من ناحية آخرى:**

يمكن توصيف السوق العقارى المصرى حاليا بأنه سوق طارد للإستثمارات نسبيا فى الوقت الحالى، حيث لا يوجد طلب (رغم وجود الحاجة للعقارات) بالقدر والكمية الحقيقية لتضخم الأسعار وتورمها، كما أن المعروض مضمحل نتيجة عزوف الملاك عن القيام بعرض عقاراتهم.

مع إلغاء قانون الإيجار القديم كما سلف القول، سيزداد العرض بشكل مطرد، ويظهر الطلب، وعليه ستمر الأسعار إيجارا / بيعا وشراء بالمراحل التالية: –

١. إنخفاض ملحوظ فى أسعار الإيجار والتمليك، خلال الفترات القليلة الأولى لإلغاء القانون، وهذا بدوره يعنى إنخفاض فى القيمة الحدية مع إرتفاع فى القيم الكلية للتصرفات والأرباح / الإيرادات العقارية.

٢. إرتفاع فى الأسعار والإيجارات للوصول إلى نقاط التعادل.
٣. مع دخول المستثمر صغير ومتوسط الحجم فى السوق العقارى، ومع تصدير العقار المصرى، ومع خطط التنمية العقارية والقاهرة ٢٠٣٠،،،، إلخ، يبدأ السوق فى الإرتفاع متجاوزا المستويات الحالية ولكن بشكل طبيعى وصحى ومباشر لتطور وإزدهار السوق العقارى.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## مقدمة عامة

يشغل قانون الإيجار القديم الرأي العام منذ فترة نظراً لمطالبة أصحاب العقارات المؤجرة تحت مظلة قانون الإيجار القديم بالعدل في تحقيق العائد السوقي المنطقي والمجزي على استثماراتهم العقارية حيث عانوا منذ أكثر من ٦٤ عاماً وحتى الآن من التسويف وعدم الاهتمام بحل هذه المشكلة حيث تم تأجيل مناقشة هذه المشكلة من قبل مجلس النواب الحالي مراراً وتكرارً لمدة ثلاث دورات برلمانيه متتاليه وفى انتظار دور انعقاد ٢٠١٨ / ٢٠١٩

تم تكوين الفريق العلمى من مجموعة من ملاك العقارات القديمه بحيث يشتمل على خبرات علميه متنوعه من اجل العمل على حل مشكلة قانون ايجار الأماكن المعروف باسم قانون الايجار القديم حيث قاموا بعمل الآتى :-

١- دراسة الأثر الاقتصادي الضار على (المالك / الدوله / المستأجر) في حالة استمرار قانون الإيجار القديم كما هو وعدم التحرك لوضع قانون يعدل بين المالك والمستأجر كما هو الحال في قانون الإيجار الجديد.
٢- دراسة الأثر الاقتصادي الايجابى في حالة إلغاء قانون الإيجار القديم نهائياً وإحلال قانوناً جديداً يحل محله لتنظيم العلاقة بين مالكي هذه العقارات ووارثي عقود إيجارها وذلك على مستوى الاقتصاد الكلي.
٣- مقترح حلول لهذه المشكلة يرضي جميع الأطراف (الدولة – المالك – المستأجر) يتضمن إنشاء صندوق لدعم المستأجر الغير قادر من حصيلة الضرائب العقارية وضرائب الثروة العقارية الهائلة على أن يكون هذا الصندوق تحت الإشراف المباشر للجهات المعنيه بالدوله.
٤- تم استخدام الأساليب الإحصائية والاستنباط الرياضى فى عمل الدراسات.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

**مصادر الدراسات :**

- الجهاز المركزى للتعبئه العام والاحصاء ( احصاء ١٩٩٥/٢٠٠٦/٢٠١٧ )
- وزارة الاسكان – الادارة العامه لبحوث الاسكان ( ١٩٩٥/٢٠٠٦ )
- المواقع الالكترونيه :-

- https://nma.org/wp-content/uploads/2017/02/his_gold_prices_1833_pres_2017.pdf
- https://www.usinflationcalculator.com
- https://earthquake.usgs.gov

## وفيما يلى تحليل مختصر لعناصر الدراسه :-

### أولا :- دراسة الاثر الاقتصادى الضار

**١ –دراسات تثبت خسارة المالك والدوله :-**

❖ لم يسترد المالك التكلفه الانشائيه للعقار ( راس المال )
( اساس التقييم الجنيه المصرى – الجنيه الذهب ) **جدول رقم ١**

❖ دراسة افتراضية مقارنة بين العائد من استثمار رأس المال / عوائد الإيجار لشهادات استثمار مجموعة (أ) على مدار ٥٠ سنة.

❖ لم يسترد المالك التكلفه الانشائيه للعقار ( راس المال )
( اساس التقييم الجنيه المصرى وتضخمه – الدولار الامريكى وتضخمه ) **جدول رقم ٢**

❖ دراسه توضح خسائر الملاك والدوله فى حوالى ٣ مليون وحده سكنيه فقط ( حوالى ٩٥٣ مليار جنيه مصرى ) خسائر الملاك بداخلهم خسائر الدوله من الضرائب المستحقه على هذه المبالغ **جدول رقم ٣**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

**٢-دراسات مقارنه لقيم الايجارات ( رقم قياسى/ ١٠% تراكمى / سوقى ) :-**

- ❖ دراسه بالرقم القياسى العام ( معدل التضخم للجنيه المصرى ) **جدول رقم ٣**
- ❖ دراسه ١٠% تراكمى **جدول رقم ٤**
- ❖ دراسه للايجار السوقى الحر **جدول رقم ٥**

تثبت هذه الدراسات ان قيمة الايجار الجديد السوقى الحالى تعادل ضعف القيمه الحقيقيه المقومه بالرقم القياسى العام وكذلك دراسة ال ١٠% تراكمى

**٣-انعدام الصيانة بالعقارات القديمة**

- ❖ ثبات ( تجميد) القيمه الايجاريه مع انخفاض القدره الشرائيه للجنيه المصرى ( معدل التضخم ) ادى الى عدم استطاعة الملاك ( غل اليد ) صيانة عقاراتهم بالاضافه الى انعدام فاعلية قانون اتحاد الشاغلين مما تسبب فى تهالك معظم العقارات وانهيار بعضها تباعا

**٤-تناقص العمر الافتراضى للمبانى نتيجة انعدام الصيانه وتأثير الزلازل السلبى عليها (الحزام السادس الزلزالي – مصر).**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## [١] بيان خسارة المالك / الدولة

## دراسة الذهب (دراسة تثبت أن مالك العقار لم يسترد كامل التكلفة الإنشائية للعقار).

دراسة مقارنة بين تكلفة العقار (بالجنيه الذهب) وإجمالى العائد من ايجار العقار (بالجنيه الذهب) منذ عام ١٩٦٥ وحتى نهاية عام ٢٠١٧ (٥٢ عاما)

| السنة | اجمالى تكلفة العقار سنة ١٩٦٥ بالجنيه المصرى | اجمالى تكلفة العقار سنة ١٩٦٥ بالجنيه الذهب | سعر جرام الذهب بالجنيه المصرى | وزن الجنيه الذهب بالجرام | سعر الجنيه الذهب بالجنيه المصرى | الايجار السنوى للعقار بالجنيه المصرى | الايجار السنوى بالجنيه الذهب |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1965 | 27,000 جنيه مصرى | 8,352 جنيه ذهب | 0.40 | 8 | **3.23** | 1980 | **612.46** |
| 1966 | | | 0.40 | 8 | **3.23** | 1980 | **612.46** |
| 1967 | | | 0.40 | 8 | **3.23** | 1980 | **612.46** |
| 1968 | | | 0.51 | 8 | **4.11** | 1980 | **482.32** |
| 1969 | | | 0.53 | 8 | **4.21** | 1980 | **470.55** |
| 1970 | | | 0.46 | 8 | **3.69** | 1980 | **535.91** |
| 1971 | | | 0.51 | 8 | **4.11** | 1980 | **482.32** |
| 1972 | | | 0.74 | 8 | **5.95** | 1980 | **332.63** |
| 1973 | | | 1.24 | 8 | **9.96** | 1980 | **198.89** |
| 1974 | | | 1.98 | 8 | **15.81** | 1980 | **125.28** |
| 1975 | | | 2.07 | 8 | **16.52** | 1980 | **119.83** |
| 1976 | | | 1.60 | 8 | **12.83** | 1980 | **154.34** |
| 1977 | | | 1.90 | 8 | **15.19** | 1980 | **130.36** |
| 1978 | | | 2.49 | 8 | **19.91** | 1980 | **99.45** |
| 1979 | | | 5.89 | 8 | **47.11** | 1980 | **42.03** |
| 1980 | | | 11.83 | 8 | **94.68** | 1980 | **20.91** |
| 1981 | | | 8.85 | 8 | **70.81** | 1980 | **27.96** |
| 1982 | | | 7.24 | 8 | **57.88** | 1980 | **34.21** |
| 1983 | | | 8.16 | 8 | **65.27** | 1980 | **30.33** |
| 1984 | | | 6.95 | 8 | **55.57** | 1980 | **35.63** |
| 1985 | | | 6.10 | 8 | **48.80** | 1980 | **40.57** |
| 1986 | | | 7.08 | 8 | **56.65** | 1980 | **34.95** |
| 1987 | | | 8.60 | 8 | **68.81** | 1980 | **28.77** |
| 1988 | | | 8.41 | 8 | **67.27** | 1980 | **29.43** |
| 1989 | | | 10.14 | 8 | **81.14** | 1980 | **24.40** |
| 1990 | | | 18.43 | 8 | **147.40** | 1980 | **13.43** |
| 1991 | | | 34.83 | 8 | **278.64** | 1980 | **7.11** |
| 1992 | | | 36.85 | 8 | **294.82** | 1980 | **6.72** |
| 1993 | | | 39.03 | 8 | **312.25** | 1980 | **6.34** |
| 1994 | | | 41.75 | 8 | **334.00** | 1980 | **5.93** |
| 1995 | | | 41.76 | 8 | **334.11** | 1980 | **5.93** |

**( جدول رقم ١ )**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

| السنة | اجمالى تكلفة العقار سنة ١٩٦٥ بالجنيه المصرى | اجمالى تكلفة العقار سنة ١٩٦٥ بالجنيه الذهب | سعر جرام الذهب بالجنيه المصرى | وزن الجنيه الذهب بالجرام | سعر الجنيه الذهب بالجنيه المصرى | الايجار السنوى للعقار بالجنيه المصرى | الايجار السنوى بالجنيه الذهب |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1996 | | | 42.31 | 8 | **338.47** | 1980 | **5.85** |
| 1997 | | | 36.09 | 8 | **288.75** | 1980 | **6.86** |
| 1998 | | | 32.06 | 8 | **256.47** | 1980 | **7.72** |
| 1999 | | | 30.31 | 8 | **242.51** | 1980 | **8.16** |
| 2000 | | | 32.21 | 8 | **257.70** | 1980 | **7.68** |
| 2001 | | | 36.50 | 8 | **292.03** | 1980 | **6.78** |
| 2002 | | | 45.09 | 8 | **360.73** | 1980 | **5.49** |
| 2003 | | | 64.03 | 8 | **512.25** | 1980 | **3.87** |
| 2004 | | | 81.33 | 8 | **650.62** | 1980 | **3.04** |
| 2005 | | | 82.06 | 8 | **656.51** | 1980 | **3.02** |
| 2006 | | | 111.39 | 8 | **891.08** | 1980 | **2.22** |
| 2007 | | | 123.71 | 8 | **989.67** | 1980 | **2.00** |
| 2008 | | | 150.85 | 8 | **1,206.77** | 1980 | **1.64** |
| 2009 | | | 179.25 | 8 | **1,434.00** | 1980 | **1.38** |
| 2010 | | | 227.68 | 8 | **1,821.48** | 1980 | **1.09** |
| 2011 | | | 261.82 | 8 | **2,094.52** | 1980 | **0.95** |
| 2012 | | | 277.41 | 8 | **2,219.27** | 1980 | **0.89** |
| 2013 | | | 243.14 | 8 | **1,945.09** | 1980 | **1.02** |
| 2014 | | | 277.47 | 8 | **2,219.76** | 1980 | **0.89** |
| 2015 | | | 346.38 | 8 | **2,771.01** | 1980 | **0.71** |
| 2016 | | | 500.00 | 8 | **4,000.00** | 1980 | **0.50** |
| 2017 | | | 655.00 | 8 | **5,240.00** | 1980 | **0.38** |
| ***اجمالى الايجار المحصل على مدار ٥٠ سنة مقوما بالجنيه الذهب وحسب تطور سعره فى هذه المدة (خمسة آلاف واربعمائة وخمسة وثلاثون جنيها ذهبيا)*** | | | | | | | **5,436** |
| ***اجمالى تكلفة العقار مقوما بالجنيه الذهب سنة انشاء العقار ١٩٦٥ ميلادية (ثمانية آلاف وثلثمائة واثنين وخمسون جنيها ذهبيا)*** | | | | | | | **8,352** |
| ***خسارة المالك من راس المال (الفان وتسعمائة وسبعة عشر جنيها ذهبيا)*** | | | | | | | **-2,916** |
| **اجمالى خسارة المالك من راس المال مقومة بالجنيه المصرى** | | | | | | | **-15,278,466** |
| **نستخلص من هذا النموذج ان المالك حقق خسارة من راس المال المدفوع فى مشروعه الاستثمارى ولم يحقق اى ارباح كما يدعى البعض ممن يدافعون عن بقاء هذا القانون لمصالح شخصية** | | | | | | | |

**المصدر :** https://nma.org/wp-content/.../historic_gold_prices_1833_pres.pdf

**(تابع جدول رقم ١ )**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

**دراسه مقارنه بين العائد من استثمار راس المال (٢٧٠٠٠ جنيه) في شهادات استثمار البنك الأهلي (مجموعه أ) وبين العائد من الايجار السنوى فى حالة استثماره فى نفس الشهادات على مدار ٥٠ عاما**

| السنه | الايجار السنوى بعد خصم العوائد | العائد من الايجار السنوى فى حالة استثماره فى شهادات استثمار مجموعه أ بعائد متوسط ٣٠٠% كل ١٠ سنوات على مدار ٥٠ عاما | رأس المال المدفوع فى بناء العقار | العائد من رأس المال فى حالة عدم بناء العقار واستثماره فى شهادات استثمار مجموعه أ بعائد متوسط ٣٠٠% كل ١٠ سنوات على مدار ٥٠ عاما |
|---|---|---|---|---|
| **1967** | 1815 | **1815** | 27000 | **27000** |
| 1968 | 1815 | | | |
| 1969 | 1815 | | | |
| 1970 | 1815 | | | |
| 1971 | 1815 | | | |
| 1972 | 1815 | | | |
| 1973 | 1815 | | | |
| 1974 | 1815 | | | |
| 1975 | 1815 | | | |
| 1976 | 1815 | | | |
| **1977** | 1815 | **5445** | | **81000** |
| 1978 | 1815 | 5445 | | |
| 1979 | 1815 | 5445 | | |
| 1980 | 1815 | 5445 | | |
| 1981 | 1815 | 5445 | | |
| 1982 | 1815 | 5445 | | |
| 1983 | 1815 | 5445 | | |
| 1984 | 1815 | 5445 | | |
| 1985 | 1815 | 5445 | | |
| 1986 | 1815 | 5445 | | |
| **1987** | 1815 | **16335** | | **243000** |
| 1988 | 1815 | 16335 | | |
| 1989 | 1815 | 16335 | | |
| 1990 | 1815 | 16335 | | |
| 1991 | 1815 | 16335 | | |
| 1992 | 1815 | 16335 | | |
| 1993 | 1815 | 16335 | | |
| 1994 | 1815 | 16335 | | |

**(جدول رقم ١-٢)**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

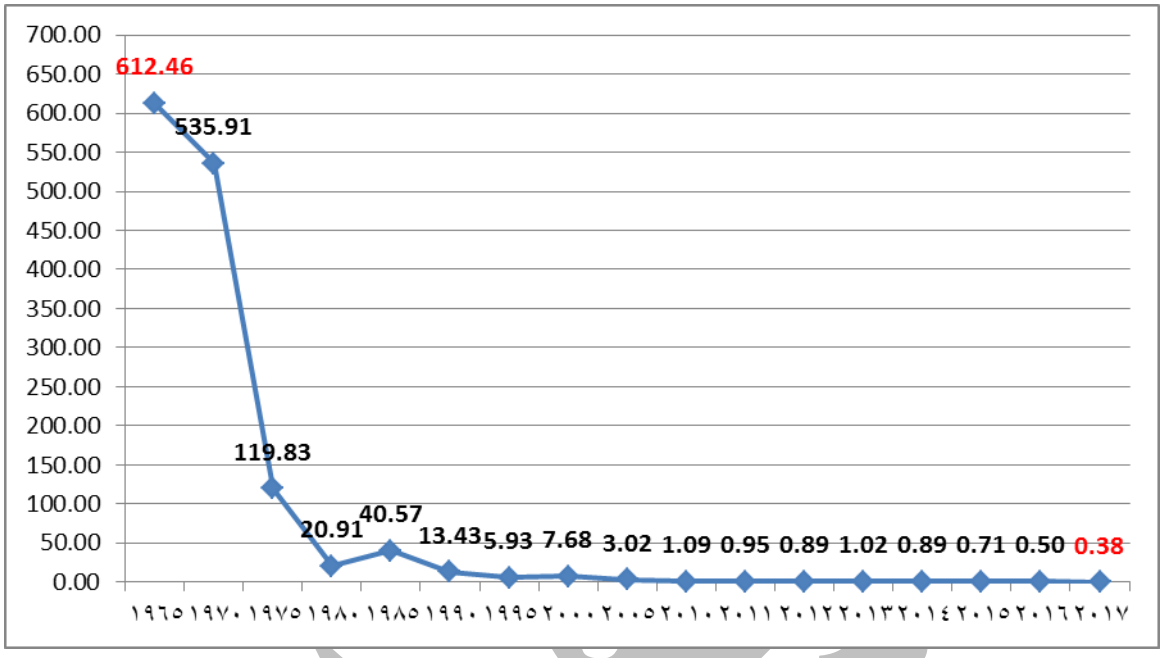
| السنه | الايجار السنوى بعد خصم العوائد | العائد من الايجار السنوى فى حالة استثماره فى شهادات استثمار مجموعه أ بعائد متوسط ٣٠٠% كل ١٠ سنوات على مدار ٥٠ عاما | رأس المال المدفوع فى بناء العقار | العائد من رأس المال فى حالة عدم بناء العقار واستثماره فى شهادات استثمار مجموعه أ بعائد متوسط ٣٠٠% كل ١٠ سنوات على مدار ٥٠ عاما |
|---|---|---|---|---|
| 1995 | 1815 | 16335 | | |
| 1996 | 1815 | 16335 | | |
| **1997** | 1815 | **49005** | | **729000** |
| 1998 | 1815 | 49005 | | |
| 1999 | 1815 | 49005 | | |
| 2000 | 1815 | 49005 | | |
| 2001 | 1815 | 49005 | | |
| 2002 | 1815 | 49005 | | |
| 2003 | 1815 | 49005 | | |
| 2004 | 1815 | 49005 | | |
| 2005 | 1815 | 49005 | | |
| 2006 | 1815 | 49005 | | |
| **2007** | 1815 | **147015** | | **2187000** |
| 2008 | 1815 | 147015 | | |
| 2009 | 1815 | 147015 | | |
| 2010 | 1815 | 147015 | | |
| 2011 | 1815 | 147015 | | |
| 2012 | 1815 | 147015 | | |
| 2013 | 1815 | 147015 | | |
| 2014 | 1815 | 147015 | | |
| 2015 | 1815 | 147015 | | |
| 2016 | 1815 | 147015 | | |
| **2017** | 1815 | 441045 | | 6561000 |
| **اجمالى** | **92565** | **1,764,180** | | **6,561,000** |

**(تابع جدول رقم ١-٢)**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

والشكل التالي يوضح الإيجار السنوي للعقار مقوماً بالجنيه الذهب (يتضح منه انخفاض القدرة الشرائية للجنيه المصري) على مدار ٥٢ سنة.



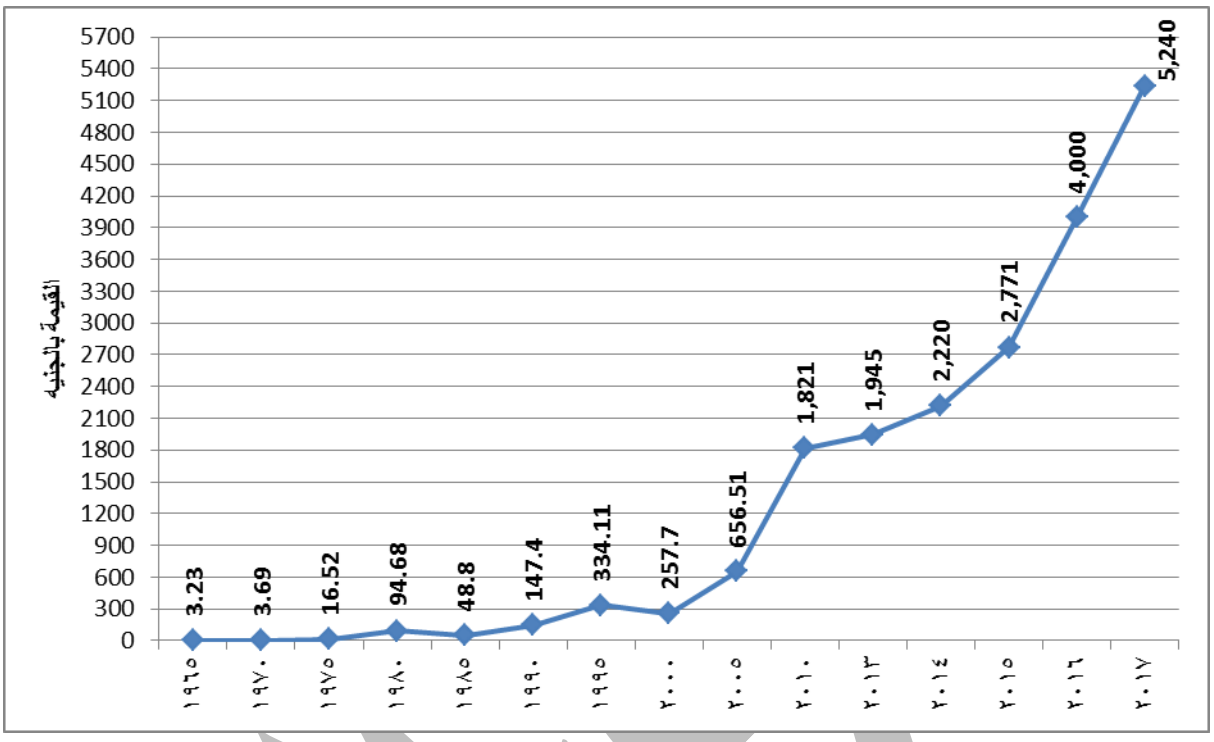

**(رسم بيانى ١/١)**

- اجمالى الايجار المحصل على مدار ٥٠ سنة مقوما بالجنيه الذهب وحسب تطور سعره فى هذه المدة ( خمسة آلاف واربعمائة وخمسة وثلاثون جنيها ذهبيا ) = ٥,٤٣٦
- اجمالى تكلفة العقار مقوما بالجنيه الذهب سنة انشاء العقار ١٩٦٥ ميلادية ( ثمانية آلاف وثلثمائة واثنين وخمسون جنيها ذهبيا ) = ٨٣٥٢
- خسارة المالك ( الفان وتسعمائة وسبعة عشر جنيها ذهبيا ) = -٢,٩١٦
- اجمالى خسارة المالك مقومة بالجنيه المصرى = -١٥,٢٧٨,٤٦٦



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

**الشكل التالي يوضح تطور سعر الجنيه الذهب على مدار ٥٢ سنة:**




**(رسم بيانى ١/٢)**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## [٣] دراسة توضح تأثير تدهور قيمة الجنيه المصري على القيمة الشرائية للقيمة الإيجارية

### منذ عام ١٩٦٥ وحتى ٢٠١٧ (٥٢ عاما )

### ( تدهور القيمة الشرائية للجنيه المصرى )

| السنه | القيمه الشرائيه للدولار لسلعة سعرها ١ دولار عام ١٩٦٥حتى عام ٢٠١٧ | سعر الدولار مقابل الجنيه المصرى | القيمه الشرائيه لنفس السلعة بالجنيه المصرى | تكلفة العقار عام ١٩٦٥ بالجنيه المصرى وما يعادله بالدولار وقتها | القيمه الشرائيه للجنيه لسلعة سعرها ١ جنيه عام ١٩٦٥حتى عام ٢٠١٧ | الايجار السنوى لعقار تم بناؤه عام ١٩٦٥خاضع لقانون الايجار القديم | الايجار السنوى مقوم بالجنيه المصرى متضمنا القيمه التضخميه للجنيه | الايجار السنوى المفترض قياسا بمعدل التضخم للجنيه المصرى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1965 | 1.00 | 0.36 | 0.36 | تكلفة العقار = ٢٧٠٠٠ جنيه مصرى بما يعادل ٧٥٠٠٠ دولار | 1.00 | 1980 | 1980.00 | 1980 |
| 1966 | 1.03 | 0.36 | 0.3708 | | 1.03 | 1980 | 1922.33 | 2039.4 |
| 1967 | 1.06 | 0.36 | 0.3816 | | 1.06 | 1980 | 1867.92 | 2098.8 |
| 1968 | 1.10 | 0.40 | 0.44 | | 1.22 | 1980 | 1620.00 | 2420 |
| 1969 | 1.17 | 0.40 | 0.468 | | 1.30 | 1980 | 1523.08 | 2574 |
| 1970 | 1.23 | 0.40 | 0.492 | | 1.37 | 1980 | 1448.78 | 2706 |
| 1971 | 1.29 | 0.40 | 0.516 | | 1.43 | 1980 | 1381.40 | 2838 |
| 1972 | 1.33 | 0.40 | 0.532 | | 1.48 | 1980 | 1339.85 | 2926 |
| 1973 | 1.41 | 0.40 | 0.564 | | 1.57 | 1980 | 1263.83 | 3102 |
| 1974 | 1.57 | 0.40 | 0.628 | | 1.74 | 1980 | 1135.03 | 3454 |
| 1975 | 1.71 | 0.40 | 0.684 | | 1.90 | 1980 | 1042.11 | 3762 |
| 1976 | 1.81 | 0.40 | 0.724 | | 2.01 | 1980 | 984.53 | 3982 |
| 1977 | 1.92 | 0.40 | 0.768 | | 2.13 | 1980 | 928.12 | 4224 |
| 1978 | 2.07 | 0.40 | 0.828 | | 2.30 | 1980 | 860.87 | 4554 |
| 1979 | 2.30 | 0.60 | 1.38 | | 3.83 | 1980 | 516.52 | 7590 |
| 1980 | 2.62 | 0.60 | 1.572 | | 4.37 | 1980 | 453.44 | 8646 |
| 1981 | 2.89 | 0.60 | 1.734 | | 4.82 | 1980 | 411.07 | 9537 |
| 1982 | 3.06 | 0.60 | 1.836 | | 5.10 | 1980 | 388.24 | 10098 |
| 1983 | 3.16 | 0.60 | 1.896 | | 5.27 | 1980 | 375.95 | 10428 |
| 1984 | 3.30 | 0.60 | 1.98 | | 5.50 | 1980 | 360.00 | 10890 |
| 1985 | 3.42 | 0.60 | 2.052 | | 5.70 | 1980 | 347.37 | 11286 |
| 1986 | 3.48 | 0.60 | 2.088 | | 5.80 | 1980 | 341.38 | 11484 |
| 1987 | 3.61 | 0.60 | 2.166 | | 6.02 | 1980 | 329.09 | 11913 |
| 1988 | 3.76 | 0.60 | 2.256 | | 6.27 | 1980 | 315.96 | 12408 |
| 1989 | 3.94 | 0.83 | 3.2702 | | 9.08 | 1980 | 217.97 | 17986 |
| 1990 | 4.15 | 1.50 | 6.225 | | 17.29 | 1980 | 114.51 | 34238 |
| 1991 | 4.32 | 3.00 | 12.96 | | 36.00 | 1980 | 55.00 | 71280 |
| 1992 | 4.45 | 3.33 | 14.8185 | | 41.16 | 1980 | 48.10 | 81502 |
| 1993 | 4.59 | 3.39 | 15.5601 | | 43.22 | 1980 | 45.81 | 85581 |
| 1994 | 4.70 | 3.39 | 15.933 | | 44.26 | 1980 | 44.74 | 87632 |
| 1995 | 4.84 | 3.39 | 16.4076 | | 45.58 | 1980 | 43.44 | 90242 |
| 1996 | 4.98 | 3.39 | 16.8822 | | 46.90 | 1980 | 42.22 | 92852 |

**(جدول رقم ٢ )**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

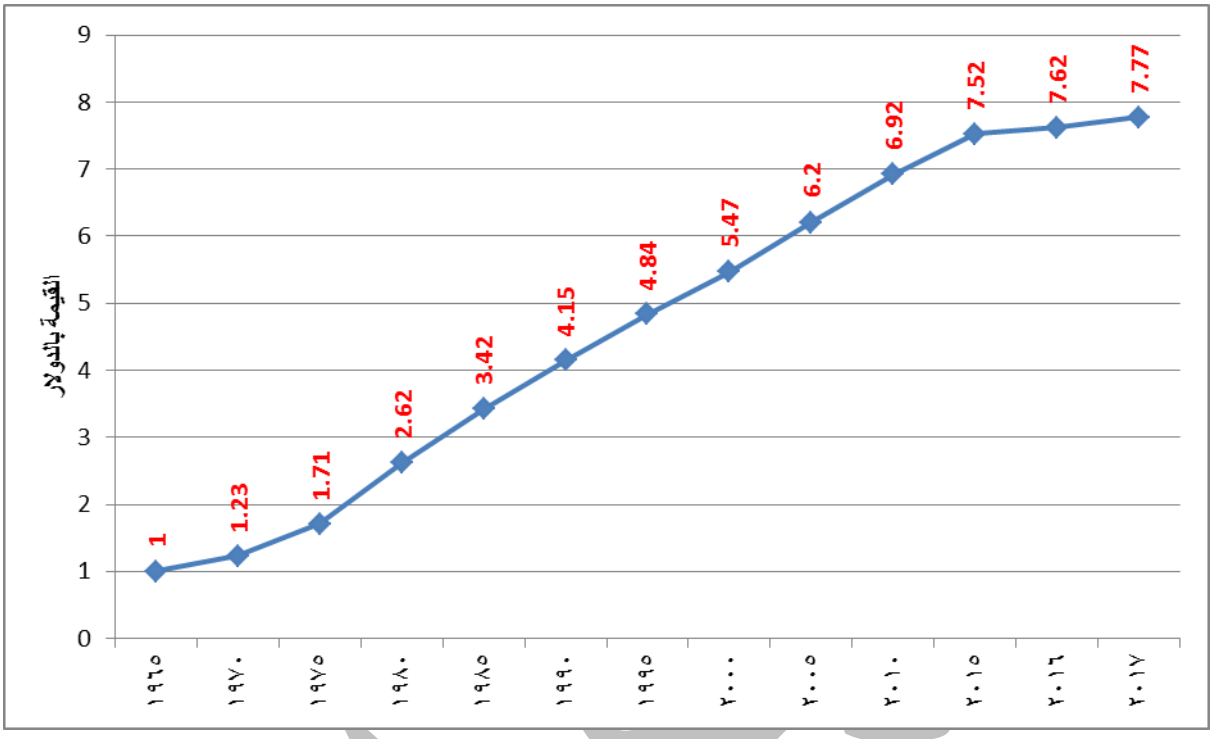
| السنه | القيمه الشرائيه للدولار لسلعة سعرها ١ دولار عام ١٩٦٥حتى عام ٢٠١٧ | سعر الدولار مقابل الجنيه المصرى | القيمه الشرائيه لنفس السلعة بالجنيه المصرى | تكلفة العقار عام ١٩٦٥ بالجنيه المصرى وما يعادله بالدولار وقتها | القيمه الشرائيه للجنيه لسلعة سعرها ١ جنيه عام ١٩٦٥حتى عام ٢٠١٧ | الايجار السنوى لعقار تم بناؤه عام ١٩٦٥خاضع لقانون الايجار القديم | الايجار السنوى مقوم بالجنيه المصرى متضمنا القيمه التضخميه للجنيه | الايجار السنوى المفترض قياسا بمعدل التضخم للجنيه المصرى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1997 | 5.10 | 3.39 | 17.289 | | 48.03 | 1980 | 41.23 | 95090 |
| 1998 | 5.17 | 3.39 | 17.5263 | | 48.68 | 1980 | 40.67 | 96395 |
| 1999 | 5.29 | 3.40 | 17.986 | | 49.96 | 1980 | 39.63 | 98923 |
| 2000 | 5.47 | 3.58 | 19.5826 | | 54.40 | 1980 | 36.40 | 107704 |
| 2001 | 5.62 | 4.20 | 23.604 | | 65.57 | 1980 | 30.20 | 129822 |
| 2002 | 5.71 | 4.56 | 26.0376 | | 72.33 | 1980 | 27.38 | 143207 |
| 2003 | 5.80 | 5.53 | 32.074 | | 89.09 | 1980 | 22.22 | 176407 |
| 2004 | 6.00 | 6.20 | 37.2 | | 103.33 | 1980 | 19.16 | 204600 |
| 2005 | 6.20 | 5.75 | 35.65 | | 99.03 | 1980 | 19.99 | 196075 |
| 2006 | 6.40 | 5.75 | 36.8 | | 102.22 | 1980 | 19.37 | 202400 |
| 2007 | 6.58 | 5.57 | 36.6506 | | 101.81 | 1980 | 19.45 | 201578 |
| 2008 | 6.84 | 5.40 | 36.936 | | 102.60 | 1980 | 19.30 | 203148 |
| 2009 | 6.81 | 5.75 | 39.1575 | | 108.77 | 1980 | 18.20 | 215366 |
| 2010 | 6.92 | 5.80 | 40.136 | | 111.49 | 1980 | 17.76 | 220748 |
| 2011 | 7.14 | 5.95 | 42.483 | | 118.01 | 1980 | 16.78 | 233657 |
| 2012 | 7.29 | 6.36 | 46.3644 | | 128.79 | 1980 | 15.37 | 255004 |
| 2013 | 7.40 | 6.73 | 49.802 | | 138.34 | 1980 | 14.31 | 273911 |
| 2014 | 7.52 | 7.15 | 53.768 | | 149.36 | 1980 | 13.26 | 295724 |
| 2015 | 7.52 | 7.55 | 56.776 | | 157.71 | 1980 | 12.55 | 312268 |
| 2016 | 7.62 | 10.00 | 76.2 | | 211.67 | 1980 | 9.35 | 419100 |
| 2017 | 7.77 | 17.80 | **138.306** | | 384.18 | 1980 | 5.15 | 760683 |
| | **اجمالى الايجار السنوى مقوم بالجنيه المصرى متضمنا القيمه التضخميه للجنيه** | | | | | | **24206.39** | |
| | **اجمالى الايجار السنوى المفترض قياسا بمعدل التضخم للجنيه المصرى** | | | | | | | **5550061** |

**المصدر**: موقع على الإنترنت https://www.usinflationcalculator.com

**(تابع جدول رقم ٢ )**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨



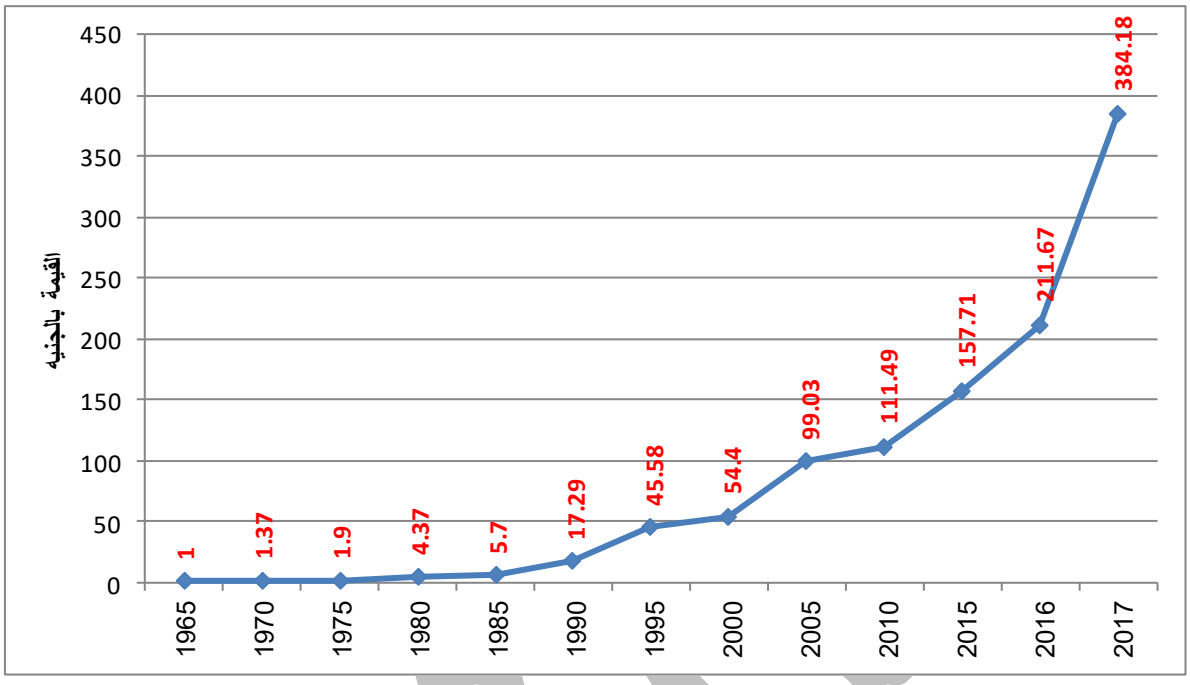

**(رسم بيانى ١/٢)**

**شكل يوضح معدل تضخم الدولار منذ عام ١٩٦٥ حتى عام ٢٠١٧**

**لسلعة سعرها ١ دولار عام ١٩٦٥ أصبح سعرها ٧,٧٧ دولار عام ٢٠١٧**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨




**رسم بياني يوضح تدهور القيمة الشرائية للجنيه المصري لسلعة سعرها ١ جنيه مصري عام ١٩٦٥ أصبح سعرها ٣٨٤,١٨ عام ٢٠١٧**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## [٤] دراسة توضح خسائر الملاك (٣ مليون وحدة) حوالي (٩٥٣ مليار جنيه) وخسائر الدولة من الضرائب حوالي (١٤٢ مليار جنيه).

### بيان للقيمه الايجاريه المقدره بالرقم القياسى العام ومعدل التضخم طبقا لاحصائيات الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء

اساس الرقم القياسى العام لسنة ١٩٧٠ = ١٠٠

| السنة | الرقم القياسى العام | معدل التضخم | سعر كيلو اللحم الحر (عند الجزار) طبقا لمعدل التضخم | متوسط ايجار الوحدة الشهرى بقانون الايجار القديم | متوسط ايجار الوحدة الشهرى طبقا لمعدل التضخم لعقار ايجاره ٢٠ جنيه سنة ١٩٧٠ | متوسط ايجار الوحدة السكنية السنوى طبقا لمعدل التضخم | متوسط ايجار جميع الوحدات السكنية السنوى (٣,٠١٩,٨٦٥وحدة) طبقا لمعدل التضخم | متوسط خسارة الدولة من الضرائب الغير محصلة (١٥%) بسبب عدم تطبيق القيمة الايجارية العادلة لجميع وحدات الايجار القديم منذ عام ١٩٧٠ وحتى ٢٠١٧ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1970** | 100 | 0.0% | **1.00** | 20 | 20 | 240 | 724,767,600 | 108,715,140 |
| **1971** | 103.1 | 3.1% | **1.03** | 20 | 20.62 | 247.44 | 747,235,396 | 112,085,309 |
| **1972** | 105.3 | 2.1% | **1.05** | 20 | 21.06 | 252.72 | 763,180,283 | 114,477,042 |
| **1973** | 109.8 | 4.3% | **1.10** | 20 | 21.96 | 263.52 | 795,794,825 | 119,369,224 |
| **1974** | 121.7 | 10.8% | **1.22** | 20 | 24.34 | 292.08 | 882,042,169 | 132,306,325 |
| **1975** | 133.5 | 9.7% | **1.34** | 20 | 26.7 | 320.4 | 967,564,746 | 145,134,712 |
| **1976** | 147.3 | 10.3% | **1.47** | 20 | 29.46 | 353.52 | 1,067,582,675 | 160,137,401 |
| **1977** | 166 | 12.7% | **1.66** | 20 | 33.2 | 398.4 | 1,203,114,216 | 180,467,132 |
| **1978** | 184.4 | 11.1% | **1.84** | 20 | 36.88 | 442.56 | 1,336,471,454 | 200,470,718 |
| **1979** | 203.2 | 10.2% | **2.03** | 20 | 40.64 | 487.68 | 1,472,727,763 | 220,909,164 |
| **1980** | 244.6 | 20.4% | **2.45** | 20 | 48.92 | 587.04 | 1,772,781,550 | 265,917,232 |
| **1981** | 270.1 | 10.4% | **2.70** | 20 | 54.02 | 648.24 | 1,957,597,288 | 293,639,593 |
| **1982** | 310.1 | 14.8% | **3.10** | 20 | 62.02 | 744.24 | 2,247,504,328 | 337,125,649 |
| **1983** | 360 | 16.1% | **3.60** | 20 | 72 | 864 | 2,609,163,360 | 391,374,504 |
| **1984** | 421.4 | 17.1% | **4.21** | 20 | 84.28 | 1011.36 | 3,054,170,666 | 458,125,600 |
| **1985** | 477.5 | 13.3% | **4.78** | 20 | 95.5 | 1146 | 3,460,765,290 | 519,114,794 |
| **1986** | 585.2 | 22.6% | **5.85** | 20 | 117.04 | 1404.48 | 4,241,339,995 | 636,200,999 |
| **1987** | 700.4 | 19.7% | **7.00** | 20 | 140.08 | 1680.96 | 5,076,272,270 | 761,440,841 |
| **1988** | 824.4 | 17.7% | **8.24** | 20 | 164.88 | 1978.56 | 5,974,984,094 | 896,247,614 |
| **1989** | 999.8 | 21.3% | **10.00** | 20 | 199.96 | 2399.52 | 7,246,226,465 | 1,086,933,970 |
| **1990** | 1167.5 | 16.8% | **11.68** | 20 | 233.5 | 2802 | 8,461,661,730 | 1,269,249,260 |
| **1991** | 1397.7 | 19.7% | **13.98** | 20 | 279.54 | 3354.48 | 10,130,076,745 | 1,519,511,512 |
| **1992** | 1588.1 | 13.6% | **15.88** | 20 | 317.62 | 3811.44 | 11,510,034,256 | 1,726,505,138 |
| **1993** | 1780 | 12.1% | **17.80** | 20 | 356 | 4272 | 12,900,863,280 | 1,935,129,492 |
| **1994** | 1925.3 | 8.2% | **19.25** | 20 | 385.06 | 4620.72 | 13,953,950,603 | 2,093,092,590 |
| **1995** | 2086.4 | 8.4% | **20.86** | 20 | 417.28 | 5007.36 | 15,121,551,206 | 2,268,232,681 |
| **1996** | 2237.3 | 7.2% | **22.37** | 20 | 447.46 | 5369.52 | 16,215,225,515 | 2,432,283,827 |
| **1997** | 2340.5 | 4.6% | **23.41** | 20 | 468.1 | 5617.2 | 16,963,185,678 | 2,544,477,852 |
| **1998** | 2423 | 3.5% | **24.23** | 20 | 484.6 | 5815.2 | 17,561,118,948 | 2,634,167,842 |
| **1999** | 2497 | 3.1% | **24.97** | 20 | 499.4 | 5992.8 | 18,097,446,972 | 2,714,617,046 |

**(جدول رقم ٣ )**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

| السنة | الرقم القياسى العام | معدل التضخم | سعر كيلو اللحم الحر (عند الجزار) طبقا لمعدل التضخم | متوسط ايجار الوحدة الشهرى بقانون الايجار القديم | متوسط ايجار الوحدة الشهرى طبقا لمعدل التضخم لعقار ايجاره ٢٠ جنيه سنة ١٩٧٠ | متوسط ايجار الوحدة السكنية السنوى طبقا لمعدل التضخم | متوسط ايجار جميع الوحدات السكنية السنوى (٣,٠١٩,٨٦٥وحدة) طبقا لمعدل التضخم | متوسط خسارة الدولة من الضرائب الغير محصلة (١٥%) بسبب عدم تطبيق القيمة الايجارية العادلة لجميع وحدات الايجار القديم منذ عام ١٩٧٠ وحتى ٢٠١٧ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2000** | 2564.7 | 2.7% | **25.65** | 20 | 512.94 | 6155.28 | 18,588,114,637 | 2,788,217,196 |
| **2001** | 2621.9 | 2.2% | **26.22** | 20 | 524.38 | 6292.56 | 19,002,681,704 | 2,850,402,256 |
| **2002** | 2693.8 | 2.7% | **26.94** | 20 | 538.76 | 6465.12 | 19,523,789,609 | 2,928,568,441 |
| **2003** | 2808.1 | 4.2% | **28.08** | 20 | 561.62 | 6739.44 | 20,352,198,976 | 3,052,829,846 |
| **2004** | 3272.6 | 16.5% | **32.73** | 20 | 654.52 | 7854.24 | 23,718,744,478 | 3,557,811,672 |
| **2005** | 3431.9 | 4.9% | **34.32** | 20 | 686.38 | 8236.56 | 24,873,299,264 | 3,730,994,890 |
| **2006** | 3694.6 | 7.7% | **36.95** | 20 | 738.92 | 8867.04 | 26,777,263,750 | 4,016,589,562 |
| **2007** | 4045.2 | 9.5% | **40.45** | 20 | 809.04 | 9708.48 | 29,318,298,955 | 4,397,744,843 |
| **2008** | 4785.7 | 18.3% | **47.86** | 20 | 957.14 | 11485.68 | 34,685,203,033 | 5,202,780,455 |
| **2009** | 5348.9 | 11.8% | **53.49** | 20 | 1069.78 | 12837.36 | 38,767,094,156 | 5,815,064,123 |
| **2010** | 5944.6 | 11.1% | **59.45** | 20 | 1188.92 | 14267.04 | 43,084,534,750 | 6,462,680,212 |
| **2011** | 6564.3 | 10.4% | **65.64** | 20 | 1312.86 | 15754.32 | 47,575,919,567 | 7,136,387,935 |
| **2012** | 7049.3 | 7.4% | **70.49** | 20 | 1409.86 | 16918.32 | 51,091,042,427 | 7,663,656,364 |
| **2013** | 7776.8 | 10.3% | **77.77** | 20 | 1555.36 | 18664.32 | 56,363,726,717 | 8,454,559,008 |
| **2014** | 8566.3 | 10.2% | **85.66** | 20 | 1713.26 | 20559.12 | 62,085,766,919 | 9,312,865,038 |
| **2015** | 9474.3 | 10.6% | **94.74** | 20 | 1894.86 | 22738.32 | 68,666,656,727 | 10,299,998,509 |
| **2016** | 10844 | 14.5% | **108.44** | 20 | 2168.8 | 26025.6 | 78,593,798,544 | 11,789,069,782 |
| **2017** | 13984.98 | 29.0% | **139.85** | 20 | **2796.996** | 33563.952 | **101,358,603,906** | **15,203,790,586** |
| **اجمالى ايجار الوحدة السكنية السنوى طبقا لمعدل التضخم منذ عام ١٩٩٦ وحتى عام ٢٠١٧** | | | | | | **315558** | | |
| **اجمالى ايجار جميع الوحدات السكنية ايجار قديم السنوى طبقا لمعدل التضخم منذ عام ١٩٧٠ وحتى عام ٢٠١٧** | | | | | | | **952,943,139,484** | |
| ***خسارة الدولة من الضرائب الغير محصلة (١٥ %) بسبب عدم تطبيق القيمة الايجارية العادلة لجميع وحدات الايجار القديم منذ عام ١٩٧٠ وحتى عام ٢٠١٧*** | | | | | | | | ***142,941,470,923*** |

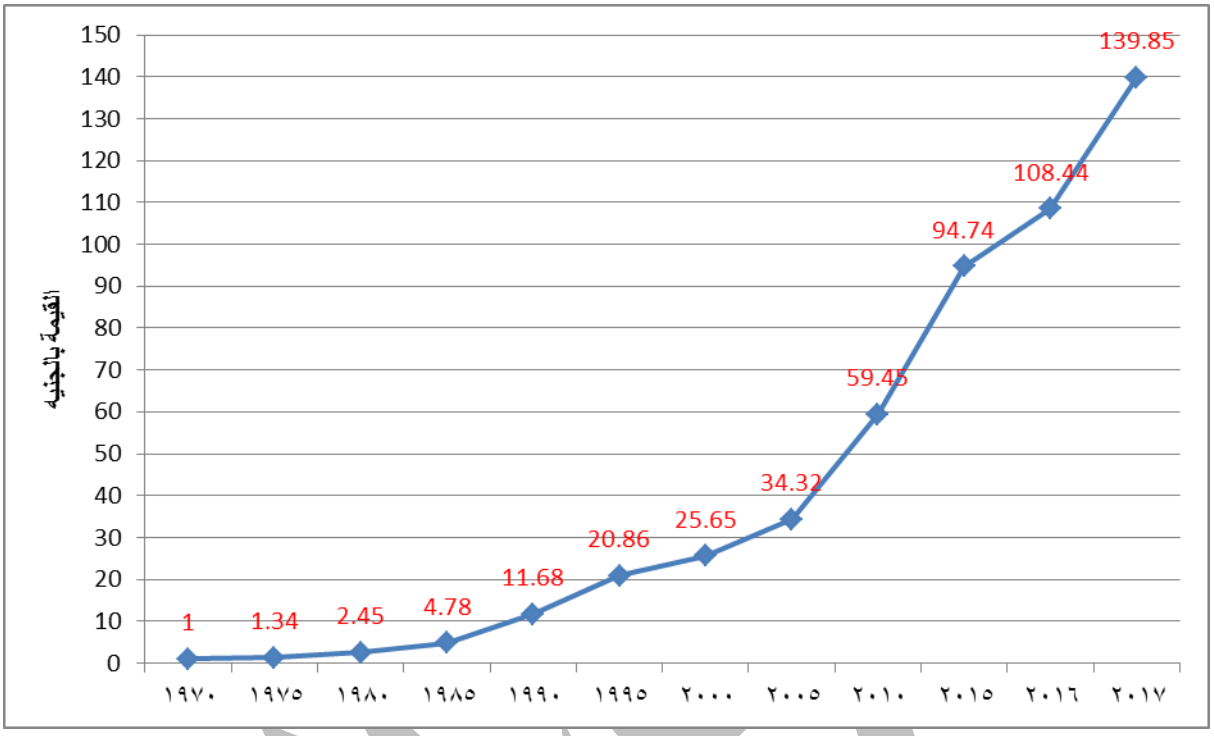
**(تابع جدول ٣)**

**المصدر**: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ٢٠١٧، الرقم القياسي العام لأسعار المستهلكين (معدل التضخم)



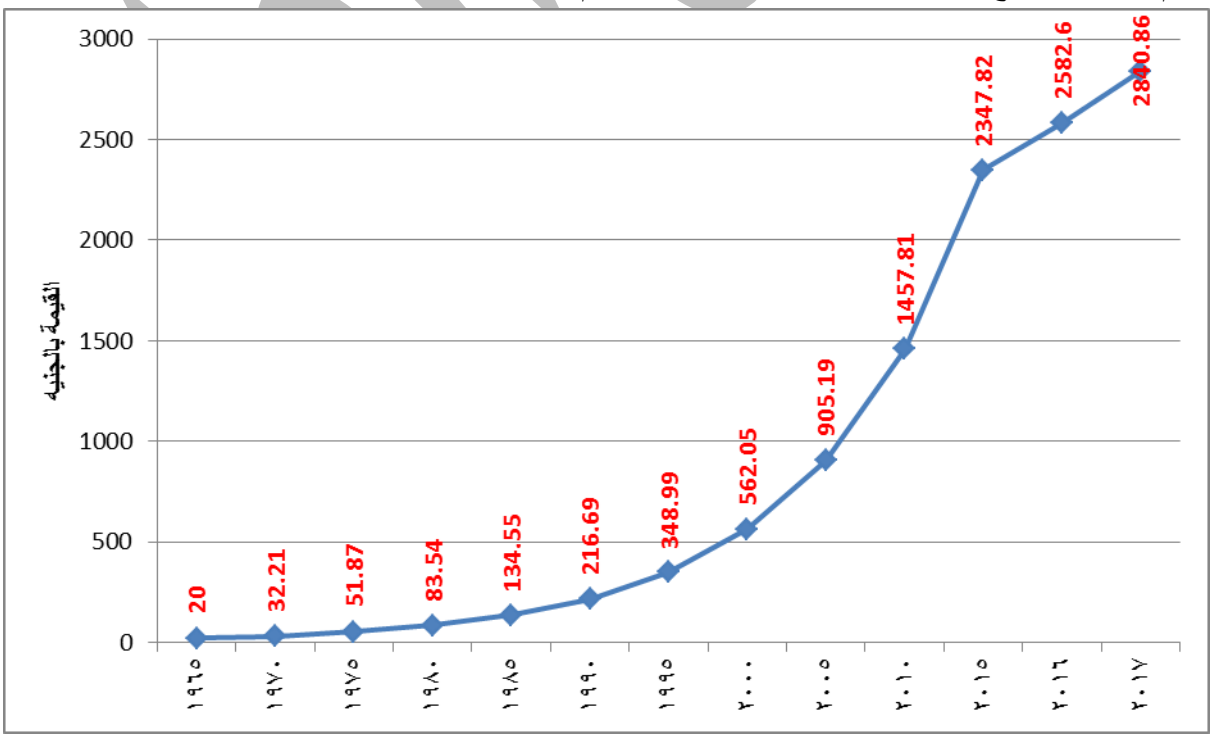
حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

رسم بيانى يوضح التغير في سعر اللحم من ١ جنيه عام ١٩٧٠ (سعر حر) حتى ١٤٠ جنيه عام ٢٠١٧ وثبات (تجمد) القيمة الإيجارية لمدة ٤٨ عاماً.




(رسم بيانى ٣/١)

رسم بيانى يوضح تطور قيمة الايجار مقوما بالرقم القياسى




(رسم بيانى رقم ٢/٣)



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

**بيان ( ١٠٪ ) يوضح قيمة الايجار الشهرى المفترض لوحدة سكنيه بمعدل زياده منطقيه ١٠٪ سنويا حيث ان معدل الزياده السنوى للاجر والمرتب الأساسى لا يقل عن ٧٪ سنويا بخلاف الأجر المتغير والحوافز والمكافآت والمنح وغلاء المعيشة**

| السنة | الايجار الشهرى الفعلى لوحدة سكنيه بالجنيه المصرى | نسبة الزيادة السنوية المفترضه | الزيادة السنوية المفترضة بمعدل تراكمى | الإيجار الشهرى المفترض للوحده السكنيه فى حالة الزيادة بمعدل تراكمى | خسارة المالك بسبب تجميد القيمة الإيجارية |
|---|---|---|---|---|---|
| 1965 | 20 | 0.00 | 0.00 | 20 | 0.00 |
| 1966 | 20 | 0.10 | 2.00 | 22.00 | 2.00 |
| 1967 | 20 | 0.10 | 2.20 | 24.20 | 4.20 |
| 1968 | 20 | 0.10 | 2.42 | 26.62 | 6.62 |
| 1969 | 20 | 0.10 | 2.66 | 29.28 | 9.28 |
| 1970 | 20 | 0.10 | 2.93 | 32.21 | 12.21 |
| 1971 | 20 | 0.10 | 3.22 | 35.43 | 15.43 |
| 1972 | 20 | 0.10 | 3.54 | 38.97 | 18.97 |
| 1973 | 20 | 0.10 | 3.90 | 42.87 | 22.87 |
| 1974 | 20 | 0.10 | 4.29 | 47.16 | 27.16 |
| 1975 | 20 | 0.10 | 4.72 | 51.87 | 31.87 |
| 1976 | 20 | 0.10 | 5.19 | 57.06 | 37.06 |
| 1977 | 20 | 0.10 | 5.71 | 62.77 | 42.77 |
| 1978 | 20 | 0.10 | 6.28 | 69.05 | 49.05 |
| 1979 | 20 | 0.10 | 6.90 | 75.95 | 55.95 |
| 1980 | 20 | 0.10 | 7.59 | 83.54 | 63.54 |
| 1981 | 20 | 0.10 | 8.35 | 91.90 | 71.90 |
| 1982 | 20 | 0.10 | 9.19 | 101.09 | 81.09 |
| 1983 | 20 | 0.10 | 10.11 | 111.20 | 91.20 |
| 1984 | 20 | 0.10 | 11.12 | 122.32 | 102.32 |
| 1985 | 20 | 0.10 | 12.23 | 134.55 | 114.55 |
| 1986 | 20 | 0.10 | 13.45 | 148.00 | 128.00 |
| 1987 | 20 | 0.10 | 14.80 | 162.81 | 142.81 |
| 1988 | 20 | 0.10 | 16.28 | 179.09 | 159.09 |
| 1989 | 20 | 0.10 | 17.91 | 196.99 | 176.99 |
| 1990 | 20 | 0.10 | 19.70 | 216.69 | 196.69 |
| 1991 | 20 | 0.10 | 21.67 | 238.36 | 218.36 |
| 1992 | 20 | 0.10 | 23.84 | 262.20 | 242.20 |
| 1993 | 20 | 0.10 | 26.22 | 288.42 | 268.42 |
| 1994 | 20 | 0.10 | 28.84 | 317.26 | 297.26 |
| 1995 | 20 | 0.10 | 31.73 | 348.99 | 328.99 |
| 1996 | 20 | 0.10 | 34.90 | 383.89 | 363.89 |
| 1997 | 20 | 0.10 | 38.39 | 422.28 | 402.28 |
| 1998 | 20 | 0.10 | 42.23 | 464.50 | 444.50 |
| 1999 | 20 | 0.10 | 46.45 | 510.95 | 490.95 |
| 2000 | 20 | 0.10 | 51.10 | 562.05 | 542.05 |
| 2001 | 20 | 0.10 | 56.20 | 618.25 | 598.25 |

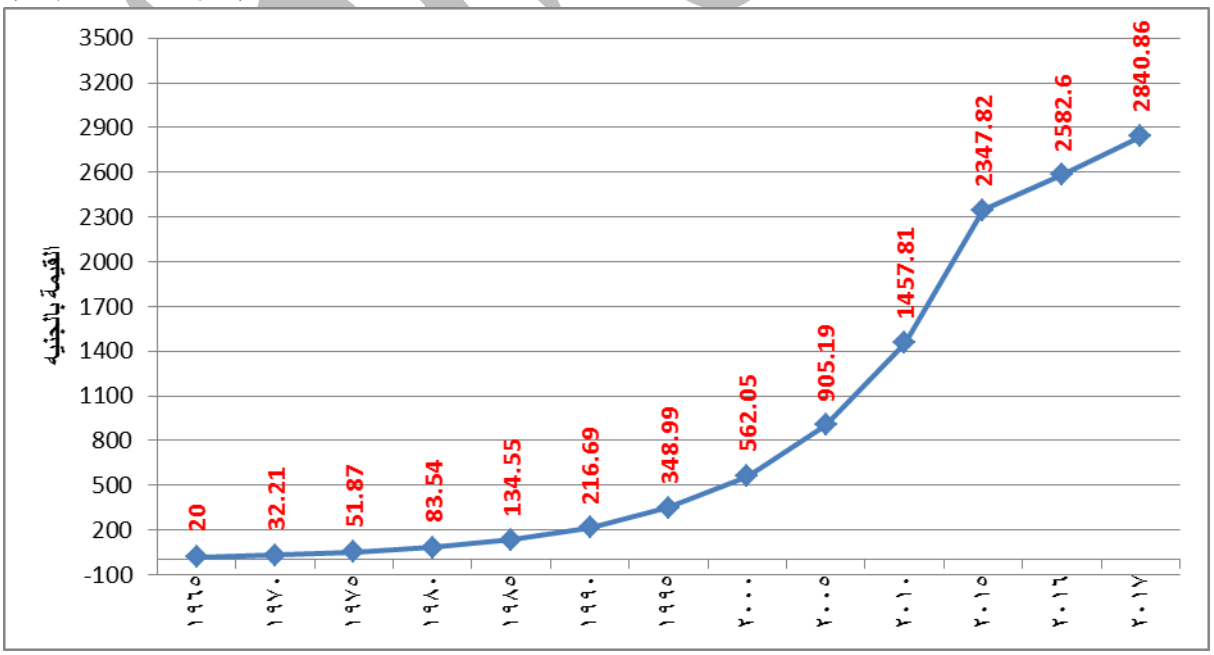
**(جدول رقم ٤)**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

| السنة | الايجار الشهرى الفعلى لوحدة سكنيه بالجنيه المصرى | نسبة الزيادة السنوية المفترضه | الزيادة السنوية المفترضة بمعدل تراكمى | الإيجار الشهرى المفترض للوحده السكنيه فى حالة الزيادة بمعدل تراكمى | خسارة المالك بسبب تجميد القيمة الإيجارية |
|---|---|---|---|---|---|
| 2002 | 20 | 0.10 | 61.83 | 680.08 | 660.08 |
| 2003 | 20 | 0.10 | 68.01 | 748.09 | 728.09 |
| 2004 | 20 | 0.10 | 74.81 | 822.90 | 802.90 |
| 2005 | 20 | 0.10 | 82.29 | 905.19 | 885.19 |
| 2006 | 20 | 0.10 | 90.52 | 995.70 | 975.70 |
| 2007 | 20 | 0.10 | 99.57 | 1095.27 | 1075.27 |
| 2008 | 20 | 0.10 | 109.53 | 1204.80 | 1184.80 |
| 2009 | 20 | 0.10 | 120.48 | 1325.28 | 1305.28 |
| 2010 | 20 | 0.10 | 132.53 | 1457.81 | 1437.81 |
| 2011 | 20 | 0.10 | 145.78 | 1603.59 | 1583.59 |
| 2012 | 20 | 0.10 | 160.36 | 1763.95 | 1743.95 |
| 2013 | 20 | 0.10 | 176.39 | 1940.34 | 1920.34 |
| 2014 | 20 | 0.10 | 194.03 | 2134.38 | 2114.38 |
| 2015 | 20 | 0.10 | 213.44 | 2347.82 | 2327.82 |
| 2016 | 20 | 0.10 | 234.78 | 2582.60 | 2562.60 |
| 2017 | 20 | 0.10 | 258.26 | 2840.86 | 2820.86 |
| اجمالى | **1060** | | | **28208.59** | **27168.59** |
| **اجمالى ايجار ٥٢ سنه للوحدة السكنيه** | **12720** | | | **338503** | **326023.04** |

**(تابع جدول رقم ٤)**




**رسم بيانى يوضح قيمة الايجار الشهرى لوحده سكنيه بمعدل تراكمى ١٠%**

**(رسم بيانى رقم ٤)**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

**[٥] دراسة تثبت ان قيمة الإيجار الجديد السوقي الحالي تعادل ضعف القيمة الحقيقية مقوماً بالرقم القياسي العام لأسعار المستهلكين (معدل التضخم)**

| السنة | الايجار السنوى الثابت منذ انشاء العقار بالجنيه المصرى | ايجار المثل الشهرى المفترض للوحدة السكنية فى حالة تطبيق القيمة الايجارية العادلة | عدد وحدات العقار | ايجار المثل السنوى المفترض للعقار بالقيمة الايجارية السوقيه | نسبة الضرائب الغير محصلة بسبب عدم تطبيق القيمة الايجارية السوقيه | خسارة المالك بسبب عدم تطبيق القيمة الايجارية السوقيه | خسارة الدولة من الضرائب الغير محصلة بسبب عدم تطبيق القيمة الايجارية السوقيه |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1996 | 1980 | 700 | 11 | 92400 | 0.15 | 90420 | 13860 |
| 1997 | 1980 | 770 | 11 | 101640 | 0.15 | 99660 | 15246 |
| 1998 | 1980 | 900 | 11 | 118800 | 0.15 | 116820 | 17820 |
| 1999 | 1980 | 1000 | 11 | 132000 | 0.15 | 130020 | 19800 |
| 2000 | 1980 | 1100 | 11 | 145200 | 0.15 | 143220 | 21780 |
| 2001 | 1980 | 1200 | 11 | 158400 | 0.15 | 156420 | 23760 |
| 2002 | 1980 | 1300 | 11 | 171600 | 0.15 | 169620 | 25740 |
| 2003 | 1980 | 1400 | 11 | 184800 | 0.15 | 182820 | 27720 |
| 2004 | 1980 | 1500 | 11 | 198000 | 0.15 | 196020 | 29700 |
| 2005 | 1980 | 1600 | 11 | 211200 | 0.15 | 209220 | 31680 |
| 2006 | 1980 | 1750 | 11 | 231000 | 0.15 | 229020 | 34650 |
| 2007 | 1980 | 1900 | 11 | 250800 | 0.15 | 248820 | 37620 |
| 2008 | 1980 | 2000 | 11 | 264000 | 0.15 | 262020 | 39600 |
| 2009 | 1980 | 2200 | 11 | 290400 | 0.15 | 288420 | 43560 |
| 2010 | 1980 | 2500 | 11 | 330000 | 0.15 | 328020 | 49500 |
| 2011 | 1980 | 2750 | 11 | 363000 | 0.15 | 361020 | 54450 |
| 2012 | 1980 | 3000 | 11 | 396000 | 0.15 | 394020 | 59400 |
| 2013 | 1980 | 3500 | 11 | 462000 | 0.15 | 460020 | 69300 |
| 2014 | 1980 | 3800 | 11 | 501600 | 0.15 | 499620 | 75240 |
| 2015 | 1980 | 4500 | 11 | 594000 | 0.15 | 592020 | 89100 |
| 2016 | 1980 | 5200 | 11 | 686400 | 0.15 | 684420 | 102960 |
| 2017 | 1980 | 5900 | 11 | 778800 | 0.15 | 776820 | 116820 |
| **إجمالى** | **39600** | | | **5196840** | | | |
| **خسارة المالك بسبب عدم تطبيق القيمة الايجارية السوقيه** | | | | | | **5157240** | |
| **خسارة الدولة من الضرائب الغير محصلة بسبب عدم تطبيق القيمة الايجارية السوقيه** | | | | | | | **999306** |

**المصدر**: السعر السوقى السائد لمنطقة / ارض الجولف – مصر الجديده / سماسرة المنطقة. **( جدول رقم ٥ )**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## بيان حساب القيم الإيجارية بطرق حسابية مختلفة

| السنة | القيمة الإيجارية المجمدة | الرقم القياس العام (معدل التضخم) | القيمة الإيجارية بمعدل تراكمي ١٠% | الإيجار السوقي الحر |
|---|---|---|---|---|
| ٢٠١٧ | ٢٠ | ٢٧٩٦ | ٢٨٤٠ | ٥٩٠٠ |



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## العقارات الصادر لها قرارات هدم ( خطورة داهمة ) أو قرارات تنكيس وترميم

## بيان بالمبانى السكنية طبقا لحاجة المبنى للترميم طبقا لبيانات جهاز التعبئة العامة والاحصاء ٢٠١٧

| درجة الخطر | عدد العقارات |
|---|---|
| **مبانى غير قابله للترميم ( ازاله فوريه)** | 92,669 |
| **مبانى تحتاج لترميم كبير ( خطوره داهمه )** | 404,394 |
| **مبانى تحتاج لترميم متوسط** | 772,940 |
| **اجمالى** | **1,270,003** |

كتاب المباني والوحدات جدول رقم (١١) صفحة (٥٧) (تعداد ٢٠١٧).

**معلومات هامة:**

من المعروف ان مصر تقع داخل الحزام السادس من حزام الزلازل العالمي، وهو يشمل شرق أفريقيا ويمر عبر البحر الميت والبحر الأحمر ومصر.

**طبيعة التربة في مصر:**

الجيولوجيا الصخرية في مصر تتكون من تربة طينية غير متماسكة وهشة تعمل على تكبير موجات الزلازل بمقدار ٦ أضعاف.

**القاهرة:**

تقع القاهرة على التصدع الأرضي من صدع خليج السويس الى صدع المنزلة ويمر تحت أراضي دلتا النيل.

**يقع في مصر ست بؤر زلزالية**، هي: جنوب شرق المتوسط، منطقة دهشور، جنوب غرب القاهرة، خليج العقبة، جزيرة شدوان، أبودباب، بحيرة ناصر.

**المناطق النشطة زلزاليا خارجياً:** شرق البحر المتوسط، شمال البحر الأحمر، خليجي السويس والعقبة.

**المناطق النشطة زلزلياً داخلياً:**

دهشور، جنوب غرب وشمال شرق القاهرة، السويس، بالقرب من العاشر من رمضان، جنوب شرق بني سويف، غرب أسيوط، غرب سوهاج.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

**[١] بيان زلازل بنطاق البحر المتوسط:**

| التاريخ | على مقياس ريختر | المنطقة |
|---|---|---|
| ٢٠٠٣/٠٥/٢١ | ٦,٨ | بومرداس – الجزائر (٢٢٦٢ قتلى/ ١٠٢٦١ جرحى) |
| ٢٠١٣/١٠/١٢ | ٦,٤ | جزيرة كريت – اليونان |
| ٢٠١٥/٠٣/٢٨ | ٥,٤ | كريت – اليونان |
| ٢٠١٥/٩/٣ | ٤,٤ | مطروح – مصر |
| ٢٠١٦/٨/٢٤ | ٦,٢ | فلورنسا – إيطاليا (٢٩٧ قتلى / ٣٢٨ جرحى) |
| ٢٠١٦/٩/٢٨ | ٥,٦ | سواحل اليونان – اليونان |
| يناير ٢٠١٧ | ٥,٥ | شرق جزيرة كريت |

**[٢] بيان زلازل بمصر:**

| التاريخ | على مقياس ريختر | المنطقة |
|---|---|---|
| ١٩٦٩/٣/١٠ | ٦,٩ | شدوان / البحر الأحمر |
| ١٩٨١ | ٥,٦ | السد العالي – أسوان |
| ١٩٨٧ | ٤,٣ | الإسماعلية |
| **١٩٩٢/١٠/١٢** | **٥,٨** | **القاهرة – الجيزة – القليوبية** |
| **المدة: ٣٠ ثانية وحدث في الساعة ٣ عصرا (وفاة ٥٤٥ وإصابة ٦٥١٢) وأصبح هناك ٩٠٠٠ مسكن غير صالح، وتشرد ٥٠٠٠٠ مواطن.** | | |
| ١٩٩٥/٥/١١ | ٧,٢ | نويبع |
| ١٩٩٧/١/١٣ | ٥,٥ | القاهرة |
| ١٩٩٧/٥/١١ | ٤,٨ | شرم الشيخ |
| مايو ١٩٩٥ | ٥,٣ | قنا |
| ١٩٩٩/١٠/١٢ | ٥,٢ | القاهرة |
| ١٩٩٩/١٢/٢٨ | ٤,٨ | الشرقية |
| ٢٠١٠/١٢ | ٤,٦ | أسوان |
| ٢٠١٦/١١/٢٩ | ٤,٧ | دهب – جنوب سيناء |



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

**[٣] بيان زلازل بنطاق الدول المحيطة بمصر: (خلال الشهرين الماضيين)**

| التاريخ | على مقياس ريختر | المنطقة |
|---|---|---|
| ٢٠١٨/٧/٥ | ٢,٨ | إسرائيل – تجربة نووية |
| ٢٠١٨/٧/٥ | ٢,٨–٤,٧ | بحيرة طبريا الأردن (١١ زلزال) |
| ٢٠١٨/٧/٢٨ | ٤,٣ | بورسودان – السودان |
| ٢٠١٨/٨/١٢ | ٤,٦ | إريتريا (تابع ٤,٨) |
| ٢٠١٨/٩/٧ | ٤,٣ | سواحل السودان |

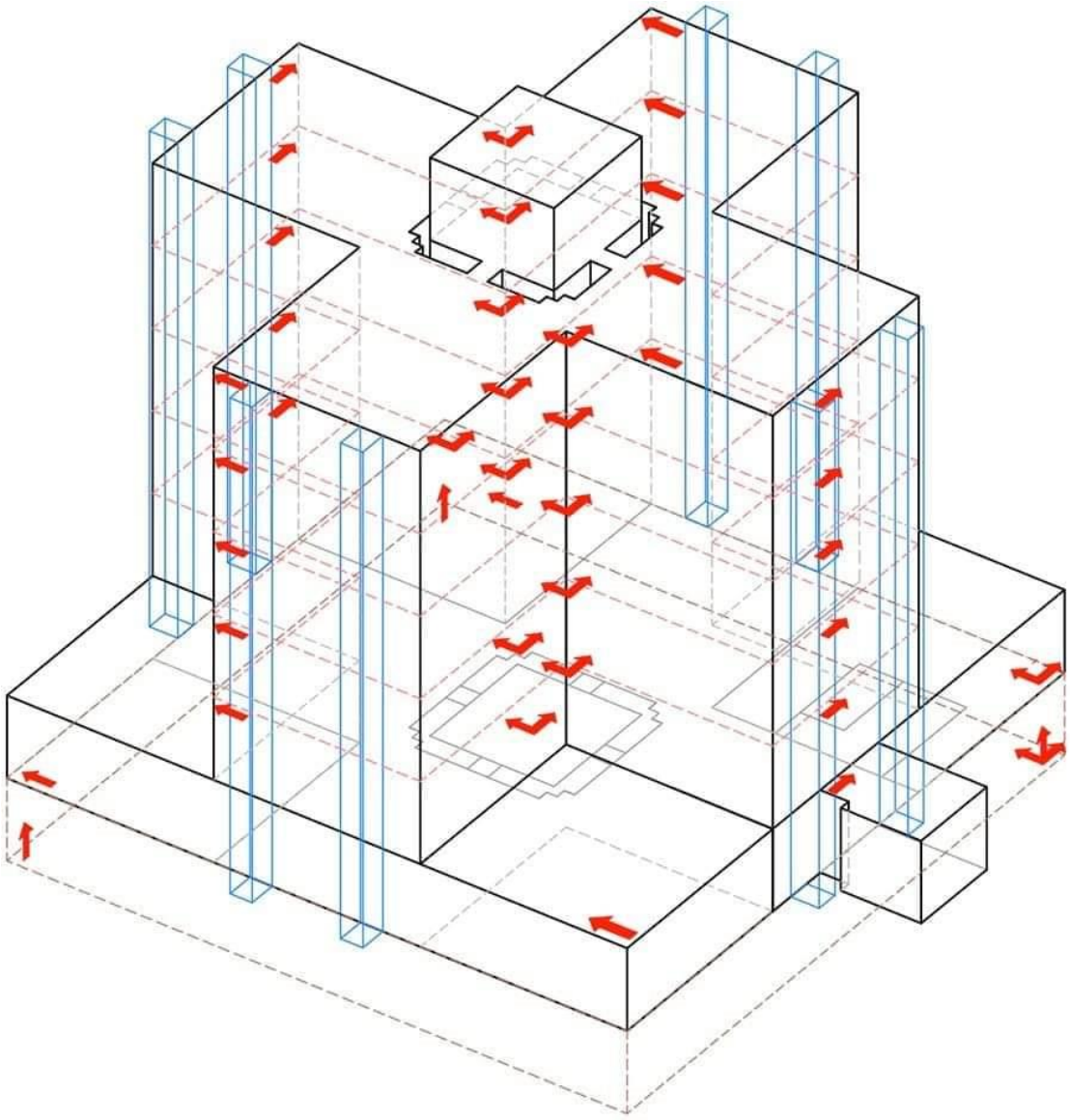
**معلومات هامة عن بعض العوامل التى تؤثر على العمر الافتراضى للمنشأ**

العمر الافتراضي للمباني الخرسانية يمكن ان يكون ٥٠ أو ٦٠ أو١٠٠ سنة او اكثر حيث انه مرهون بعدة عوامل أساسية وهي:

- مكونات الخرسانة ومدى صلاحيتها.
- مدى مقاومتها للاجهادات التشغيلية للمنشأ.
- مدى مقاومتها للعوامل الطبيعية.
- مدى تطبيق المواصفات أثناء التنفيذ.
- مدى تطبيق لوائح الصيانة الدورية.



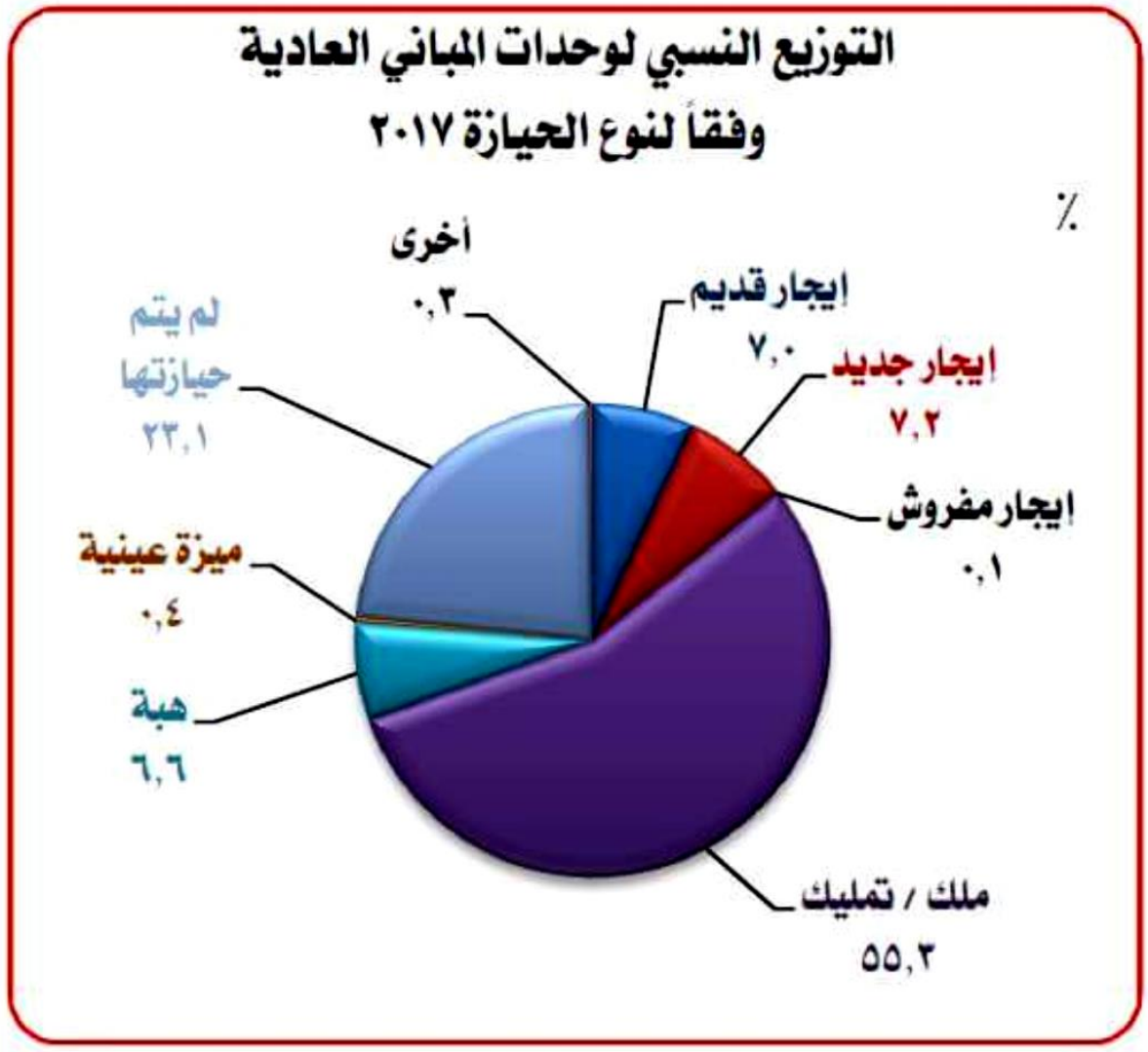
حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨



**تأثير الزلازل على الهيكل الإنشائي للمبنى**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨




٥٥,٣٪ من الوحدات ملك أو تمليك لحائزيها عام ٢٠١٧.

٧,٠٪ من الوحدات عام ٢٠١٧ إيجار قديم مقابل ٧,٢٪ إيجار جديد.

أقل نسب كانت ٠,١٪ للإيجار المفروش و٠,٤٪ ميزة عينية.

توزيع وحدات المباني العادية طبقاً لنوع الحيازة (جدول ٣/١٥ صفحة ٢٢٩) تعداد ٢٠١٧.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## توزيع الوحدات العادية طبقاً لنوع الحيازة

| النوع | عدد الوحدات السكنية | |
|---|---|---|
| **إيجار قديم** | 3.019.865 | 1.643.229 مشغول<br>1.376.636 مغلق |
| **إيجار مفروش** | 3.102.674 | |
| **إيجار مفروش** | 38.117 | |
| **تمليك** | 23.783.850 | |
| **هبة** | 2.822.517 | |
| **ميزة عينية** | 187938 | |
| **لم يتم حيازتها** | 9.903.233 | |
| **أخرى** | 115.102 | |
| **اجمالى** | **42.973.**026 | |

توزيع وحدات المباني العادية طبقاً لنوع الحيازة (جدول ١٥/٣ صفحة ٢٢٩) تعداد ٢٠١٧.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## بيان بعدد ونوع الوحدات المعطلة عن سوق السكن ( مغلق - خالى )

## ( تداعيات مشكلة الايجار القديم )

| نوع الوحدة السكنية | عدد الوحدات السكنية |
|---|---|
| **وحدات سكنية مغلقه لوجود الاسره بالخارج** | 1,159,124 |
| **وحدات سكنية مغلقة لوجود مسكن اخر ( سكن دائم- وحدات مصيفيه)** | 2,886,607 |
| **وحدات سكنيه خاليه مكتملة التشطيب** | 4,662,034 |
| **وحدات سكنيه خاليه بدون تشطيب** | 4,333,574 |
| **منشأه خاليه او مغلقه** | 1,705,343 |
| **اجمالى** | **14,746,682** |

جزء من توزيع وحدات المباني العادية طبقاً للاستخدام الحالي جدول (١٤/٣ صفحة ٢٢٥).

وجود وحدات سكنية خاليه مكتملة التشطيب وبدون تشطيب ( ٨,٩٩٥,٦٠٨ ) والمعطلة عن سوق السكن بسبب ازدواجية قوانين الايجارات فى مصر ( قديم- جديد) وعجز المنظومه القضائيه عن الفصل السريع فى المنازعات الايجاريه.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## بيان بعدد الأسر طبقا لنوع حيازة السكن

## (الوحدات السكنية المشغولة والمغلقة ايجار قديم ٢٠١٧)

| نوع الوحدة السكنية | عدد الوحدات السكنية |
|---|---|
| وحدات سكنية وإدارية وتجارية مشغولة بالفعل | 1,643,229 |
| وحدات سكنية وإدارية وتجارية مغلقة | 1,376,636 |
| إجمالي | 3,019,865 |

عدد الأسر والأفراد المصريين طبقاً لنوع حيازة المسكن (جدول ٣/٢ صفحة ١٤٢) تعداد ٢٠١٧.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## ثانياً : دراسة الأثر الاقتصادي الإيجابي في حالة إلغاء قانون الإيجار القديم :

| م | الآثار الإيجابية الاقتصادية والاجتماعية التى ستعود على الدولة والمجتمع من الغاء العمل بقانون الايجار القديم |
|---|---|
| 1 | إنعاش خزينة الدولة بمليارات الجنيهات من الضرائب العقارية التى سيتم تحصيلها من ملاك المبانى المؤجرة سواء حكومى او تجارى او سكنى بعد تحرير العلاقة الايجارية وتحصيل القيمة الايجارية الحقيقية حسب آليات السوق. |
| 2 | استكمال السجل العينى لعقارات مصر طبقا للرقم القومى للمالك لاحكام السيطرة على جميع الوحدات العقارية ومستاجريها مما يساهم فى القضاء على اوكار الارهاب والمخدرات والصناعات المقلده وبالتالى القضاء على الاقتصاد الموازى |
| 3 | تحقيق استقرار ايرادات الضرائب العقارية كمورد هائل من موارد الموازنه العامة للدولة |
| 4 | إنشاء صندوق يوضع فيه نسبة من هذه الضرائب العقارية المحصلة يكون الغرض منه دعم المستأجر الغير قادرعلى دفع القيمة الايجارية العادلة للوحدة التى يقطنها ( وصول الدعم لمستحقيه ) كما تفعل سائر الدول. |
| 5 | إنعاش قطاع هام من قطاعات الإقتصاد القومى بضخ ثروة عقارية هائلة فى شرايين الإقتصاد المصرى بعد فتح ملايين الوحدات المغلقة نظرا لتدنى قيمتها الايجارية مما يساهم فى خفض القيمة الإيجارية للوحدات المؤجرة بقيمتها الحقيقية وعودة النظام الايجارى فى السكن والذى تقلص كثيرا بسبب ارتفاع الايجارات بشكل مبالغ فيه نظرا لقلة المعروض وكذلك سيتم خفض اسعار تمليك الوحدات السكنية حسب نظرية العرض والطلب. |
| 6 | عودة النظام الطبيعى لخدمة السكن وهو نظام التأجير والذى سيعطى الحرية للأفراد لنقل محل سكنهم بالقرب من مقار عملهم مما يعود بالإيجاب على التوفير فى المحروقات المدعومة والمساهمة فى حل الإختناقات المرورية وكذلك سيعطى الفرصة لرب الأسرة للعودة من عمله مبكرا وقضاء اكبر وقت ممكن مع اسرته مما يساهم فى عودة الترابط بين افراد الأسرة المصرية والذى افتقدناه كثيرا فى العقود الأخيرة. |
| 7 | عودة ملاك العقارات القديمة فى استثمار اموالهم فى بناء العقارات بغرض التأجير مما يرفع عن كاهل الدولة صرف المليارات على حل مشكلة الاسكان فى مصر وتوجيه هذه المليارات للتنمية وكذلك مساعدة الدولة فى القضاء على ظاهرة العشوائيات وسكن المقابروالذى لا يليق بدولة بحجم وتاريخ مصر. |



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

| م | الآثار الإيجابية الاقتصادية والاجتماعية التى ستعود على الدولة والمجتمع من الغاء العمل بقانون الايجار القديم |
|---|---|
| 8 | حل مشكلة العقارات المتهالكة سواء بالتنكيس او بالإزالة والتى تعتبر هى القنابل الموقوته الحقيقيه والتى بدأت فعلا فى الإنفجار فى صورة انهيارات متتالية لعقارات اصبحت مقابر لساكنيها وذلك مع امكانية اعادة بنائها مما يساهم ايضا فى ضخ وحدات جديدة بالسوق العقارى. |
| 9 | تمكين الشباب من الحصول على وحدة سكنية ايجارية مناسبة لدخله وبالتالى تسهيل زواج الشباب والقضاء على ظاهرة العنوسة والتى زادت بنسبة كبيرة فى الآونة الاخيرة وكذالك القضاء على التحرش الذى اصبح ظاهره فى وقتنا هذا لعدم قدرة الشباب على الزواج. |
| 10 | إنهاء عقود الإيجار الخاصة بمقار البعثات الدبلوماسية (إلا فى حالة المعاملة بالمثل) حيث أن تأجير هذه المقار بقيمتها الإيجارية الحقيقية سيدر دخلا هائلا من العملات الأجنبية على مصر. |
| 11 | وقف ظاهرة ابتزاز معظم المستأجرين لملاك العقارات لترك وحداتهم بطلب مقابل مادى يقترب من سعر الوحدة مما ادى الى تفشى العداوة والكراهية بين المالك والمستأجر. |
| 12 | تخفيف الضغط على دوائر المحاكم بإنهاء النزاعات القضائية المزمنة بين الملاك والمستأجرين وإنهاء حالة الإحتقان بين الملاك والمستأجرين والتى وصلت بينهم لارتكاب جرائم وصلت إلى حد القتل، مما يؤدى الى تحقيق السلم الإجتماعى الذى ننشده جميعا. |
| 13 | عودة رونق التراث الحضارى المصرى والمتمثل فى ثروة عقارية هائلة ذات طرز معمارية فريدة ومتميزة تروى تاريخ وعظمة مصر وذلك بعد حصول الملاك على القيمة الايجارية الحقيقية للوحدات المؤجرة والتى سوف تمكنهم من اعادة ترميمها وصيانتها والمحافظة عليها. |
| 14 | تحقيق الالتزام بمواد الدستور (الذى اقسم على احترامه كل مسئول فى هذه الدولة وجميع نواب الشعب) حيث ان هذا القانون الاستثنائى يخالف الشريعة الاسلامية التى نص الدستور المصرى على انها المصدر الرئيسى للتشريع وذلك طبقا للفتوى الرسمية الصادرة من الدكتور نصر فريد واصل مفتى الجمهورية السابق، كما يخالف هذا القانون مواد الدستور التى تتعلق بالتزام الدولة بتحقيق تكافؤ الفرص بين افراد المجتمع وبحماية حرمة الملكية الخاصة والعامة. |



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## إجمالي العائد من وحدات الايجار القديم من حيث القيمة الايجارية القديمة المجمدة طبقا لاحصائيات الادارة العامة لبحوث الاسكان - وزارة الاسكان (٢٠٠٦/٢٠١٧)

| ايجار الوحدة القديمة | نسبة وحدات الايجار القديم % | عدد وحدات الايجار القديم طبقا لنسب قيمة الايجارات | متوسط الايجار القديم | العائد الشهرى من الايجار القديم | قيمة الايجار القديم السنوى |
|---|---|---|---|---|---|
| ايجار اقل او يساوى ٥ جنيهات | 4.85 | 146463 | 5 | 732317 | 8787807.15 |
| ايجار من ٥ الى ٢٠ جنيه | 23.57 | 711782 | 12.5 | 8897277 | 106767327.1 |
| ايجار من ٢٠ الى ٤٠ جنيه | 17.53 | 529382 | 30 | 15881470 | 190577640.4 |
| ايجار من ٤٠ الى ٦٠ جنيه | 14.07 | 424895 | 50 | 21244750 | 254937003.3 |
| ايجار من ٦٠ الى ١٠٠ جنيه | 13.8 | 416741 | 80 | 33339310 | 400071715.2 |
| ايجار من ١٠٠ الى ٢٠٠ جنيه | 10.9 | 329165 | 150 | 49374793 | 592497513 |
| ايجار اكثر من ٢٠٠ جنيه | 1.43 | 43184 | 200 | 8636814 | 103641766.8 |
| اخرى | 13.85 | 418251 | 50 | 20912565 | 250950781.5 |
| **اجمالى** | | **3,019,865** | | **159,019,296** | **1,908,231,554** |



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

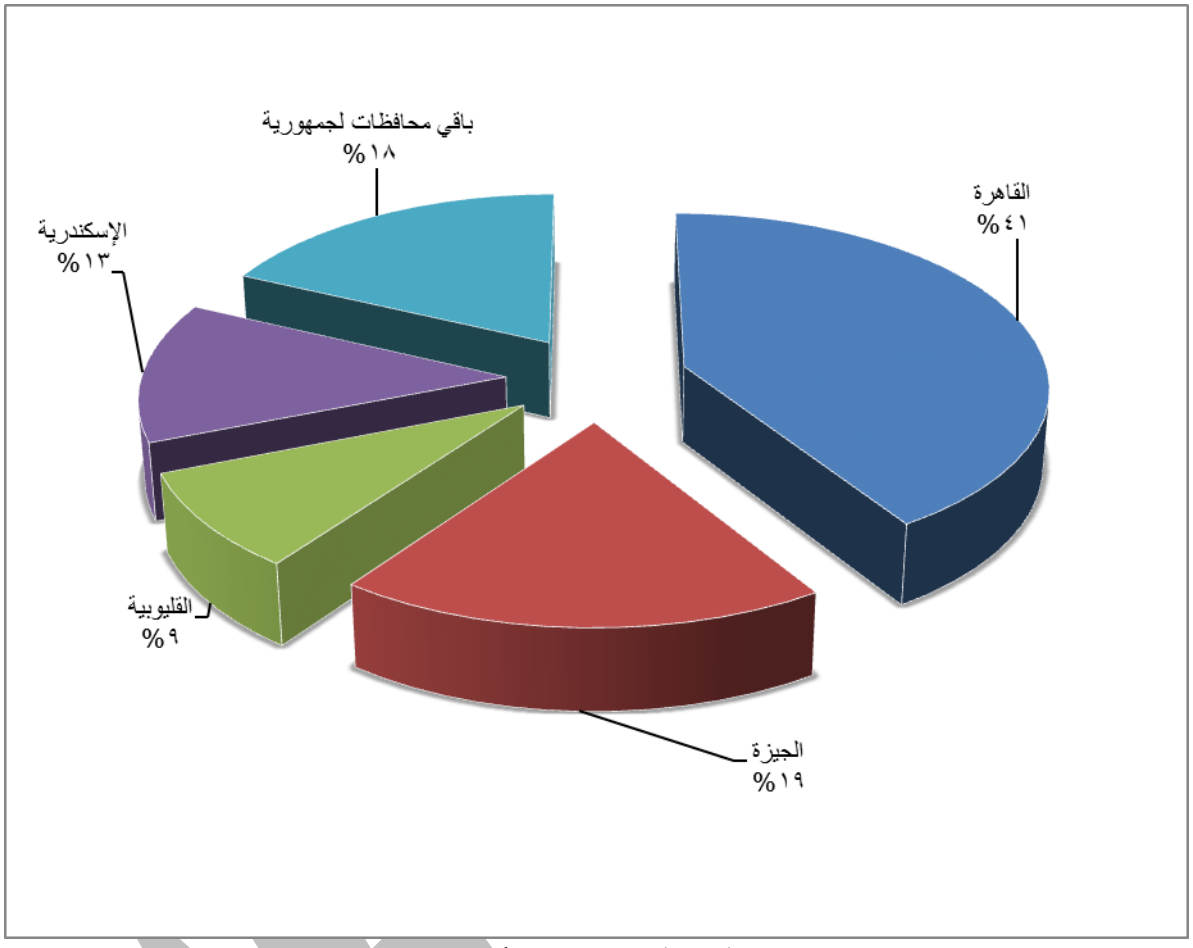
## الإيرادات المتوقعة بعد إلغاء قانون الإيجار القديم (سكني – إداري – تجاري) :

| نوع الوحدة السكنية | متوسط الايجار | عدد الوحدات السكنية | العائد الشهرى (حسب الرقم القياسى العام ) | العائد السنوى (حسب الرقم القياسى العام ) | نسبة الضرائب العقارية والثروة العقارية | اجمالى الضرائب السنوية ( مليار ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ايجار قديم مشغول(رقم قياسى) | 2000 | 1,643,229 | 3,286,458,000 | 39,437,496,000 | 0.15 | 5,915,624,400 |
| ايجار قديم مغلق (رقم قياسى) | 2000 | 1,376,636 | 2,753,272,000 | 33,039,264,000 | 0.15 | 4,955,889,600 |
| ايجار جديد | 2000 | 1,450,153 | 2,900,306,000 | 34,803,672,000 | 0.15 | 5,220,550,800 |
| **اجمالى** | | 4,470,018 | 8,940,036,000 | 107,280,432,000 | 0.15 | 16,092,064,800 |



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## نسبة الإيجار القديم بمحافظات جمهورية مصر العربية ٢٠١٧




عدد الأسر والأفراد المصريين طبقاً لنوع حيازة السكن (جدول ٣/٢ صفحة ١٤٢) تعداد ٢٠١٧).

**(رسم بيانى رقم ٥)**

يبلغ إجمالي وحدات الإيجار القديم المشغول حوالي ١,٦٤٣,٢٢٩ وحدة سكنية.

ويشير الشكل السابق إلى تركز حوالي ٨٢% من إجمالي عدد وحدات الإيجار القديم بمحافظات القاهرة الكبرى والإسكندرية والتي تشتمل على ظهير صحراوي يمكن الاستفادة منه في بناء مساكن لغير القادرين.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

# بيان يوضح توزيع وحدات الايجار القديم المشغول
# بمحافظات الجمهورية

| مسلسل | المحافظة | عدد وحدات الايجار القديم المشغول | نسبة الايجار القديم المشغول % بالمحافظات | عدد وحدات الايجار الجديد | نسبة الايجار الجديد % بالمحافظات |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | القاهرة | 670974 | **40.83%** | 300197 | **20.65%** |
| 2 | الجيزة | 308108 | **18.75%** | 223998 | **15.41%** |
| 3 | الاسكندرية | 213157 | **12.97%** | 93789 | **6.45%** |
| 4 | القليوبية | 150972 | **9.19%** | 131072 | **9.02%** |
| 5 | الغربية | 35683 | **2.17%** | 61880 | **4.26%** |
| 6 | الدقهلية | 34602 | **2.11%** | 77517 | **5.33%** |
| 7 | الشرقية | 28445 | **1.73%** | 94165 | **6.48%** |
| 8 | البحيرة | 22181 | **1.35%** | 38210 | **2.63%** |
| 9 | سوهاج | 20002 | **1.22%** | 34469 | **2.37%** |
| 10 | اسيوط | 19338 | **1.18%** | 35271 | **2.43%** |
| 11 | السويس | 18346 | **1.12%** | 34164 | **2.35%** |
| 12 | المنيا | 13475 | **0.82%** | 30402 | **2.09%** |
| 13 | بورسعيد | 12723 | **0.77%** | 13964 | **0.96%** |
| 14 | قنا | 11508 | **0.70%** | 23851 | **1.64%** |
| 15 | المنوفية | 11489 | **0.70%** | 41721 | **2.87%** |
| 16 | بنى سويف | 11324 | **0.69%** | 26813 | **1.84%** |
| 17 | دمياط | 11173 | **0.68%** | 26218 | **1.80%** |
| 18 | كفر الشيخ | 10248 | **0.62%** | 21010 | **1.45%** |
| 19 | الاسماعيلية | 9838 | **0.60%** | 37894 | **2.61%** |
| 20 | الفيوم | 8686 | **0.53%** | 31775 | **2.19%** |
| 21 | الاقصر | 7787 | **0.47%** | 11574 | **0.80%** |
| 22 | اسوان | 7093 | **0.43%** | 15775 | **1.09%** |
| 23 | مطروح | 1738 | **0.11%** | 5952 | **0.41%** |
| 24 | البحر الاحمر | 1371 | **0.08%** | 26013 | **1.79%** |
| 25 | الوادى الجديد | 1197 | **0.07%** | 3545 | **0.24%** |
| 26 | جنوب سيناء | 970 | **0.06%** | 4215 | **0.29%** |
| 27 | شمال سيناء | 801 | **0.05%** | 8177 | **0.56%** |
| | **اجمالى** | **1643229** | | **1453631** | |

عدد الأسر والأفراد المصريين طبقاً لنوع حيازة السكن (جدول ٣/٢ صفحة ١٤٢) تعداد ٢٠١٧.

**عدد وحدات الايجار القديم المشغول ( ١,٦٤٣,٢٢٩) وحده تمثل ٧% من اجمالى عدد الوحدات السكنية لإحصاء عام ٢٠١٧.**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## خسائر المستأجر من استمرار العمل بقانون الايجار القديم :-

بالرغم من مكاسب المستأجرين الفعليه التى حصلوا عليها من بقاء العمل بقانون الايجار القديم لعشرات السنين والتى تقدر بحوالى ٩٠٠ مليار جنيه مصرى (خسارة الملاك والدوله) بسبب ثبات (تجميد) القيمه الايجاريه ( فقد قيم الايجارات السوقيه )

**الا انهم خسروا ايضا من بقاء هذا القانون بسبب ما يلى :-**

- حياة المستأجر وأسرته مهددة لإقامتهم في عقار آيل للسقوط بعد الاقامه به عشرات السنين بدون صيانة لانعدام القيمة الإيجارية.
- ابن المستأجر عايز شقة – لن يجد شقة إلا إيجار جديد مرتفع (قيمته السوقيه ضعف القيمة الإيجارية المقومة بالرقم القياسي العام) أو شراء شقه تمليك بأسعار لا يقدر عليها.
- القانون الحالي ينص على الامتداد مرة واحدة، ففي حالة وفاة الابن الممتد له يصبح أولاده في الشارع. فماذا يمنع من الآن من تدبير سكن اجتماعي له في حالة عدم قدرته على استئجار شقة إيجار جديد أو شراء شقة تمليك.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## رؤية لحل موضوع الايجارات القديمه :-

### اولا – الوحدات الاداريه والتجاريه

مستأجرو هذه الوحدات قادرين لأنهم يتعاملون فى اعمالهم وتجارتهم بالاسعار السوقيه منذ تاريخ تحرير العقد لهم وحتى الآن،،، لذا لا توجد اى مشكله فى إلغاء العمل بهذا القانون مع هذه الوحدات فورا – والعوده الى القانون المدنى.

### ثانيا – الوحدات السكنيه

ينقسم مستأجرو هذه الوحدات الى مستأجر قادر ومستاجر غير قادر،، وبطبيعة الحال المستأجر القادر عليه ان يدفع الايجار السوقى للوحده التى يسكنها او يسلمها الى مالكها دون قيد او شرط، أما المستأجر غير القادر الذى لا يستطيع ان يدفع الايجار السوقى فهناك خياران:

**الخيار الأول:-**

يتقدم المستأجر باستمارة ( طلب دعم سكنى ) موضح عليها دخله واملاكه ورصيده فى البنوك ان وجد هو وجميع المقيمين معه فى العين المؤجره من زوجه واولاد وخلافه،،، على ان يوقع على نفس الاستماره بصحة جميع البيانات وبموافقته على الاستعلام عنه فى جميع الجهات والبنوك وقواعد البيانات القوميه مع تعرضه للعقوبه المقرره فى حالة الادلاء ببيانات مضلله او اخفاء اى بيانات عن دخله او املاكه او ارصدته فى البنوك هو وجميع المقيمين معه فى العين المؤجره

**الخيار الثانى:-**

يتم اجراء تحريات عن جميع وحدات الايجار القديم المشغوله والتى تقدر بحوالى ١,٦٠٠,٠٠٠ وحده على غرار ما يحدث حاليا من مراجعه وفلتره جميع المستفيدين من بطاقات الدعم التموينى بمعرفة ( وزارة الانتاج الحربى/ جهاز الرقابه الاداريه ) لحوالى ٧٠ مليون مواطن وذلك لقصر هذه البطاقات على مستحقى الدعم فقط ( وصول الدعم لمستحقيه فقط ).



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## آليات دعم المستأجر غير القادر:-

يتم انشاء صندوق لدعم المستأجر غير القادر من الضرائب العقاريه وضريبة الثروه العقاريه المحصله ( بعد تحرير الايجارات القديمه ) يكون الغرض منه :-

- ❖ دعم المستأجر غير القادر على دفع القيمه الحقيقيه للايجار العادل للوحده التى يقطنها ( وصول الدعم لمستحقيه )
- ❖ انشاء مساكن بديله او توزيع الفائض من وحدات السكن الاجتماعى الخاليه بنفس شروط استحقاق السكن الاجتماعى



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## نظام مقترح لإدارة صندوق ( حماية / رعاية / تكافل / دعم ) المستأجر غير القادر من خلال بطاقة الرقم القومى وكشف العائلة عن طريق مكاتب البريد المصرى المنتشرة فى جميع محافظات وعواصم ومدن ومراكز وقرى مصر

١- استمارة لطلب الحصول على دعم المسكن لغير القادر – كراسة شروط بقيمة مالية.

٢- صورة عقد لوحدة سكنية ايجار قديم اى ماقبل صدور قانون ٤ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ٣١ / ٠١ / ١٩٩٦

٣- الموافقة على اجراء تحريات وبحث مالى وذلك للمستاجر الغير قادر وزوجته واولاده البالغين والقصر ووالده ووالدته وذلك لعشر سنوات سابقة

٤- موظفى الحكومة والقطاع العام يجب عليهم تقديم اقرار ذمة مالية – بيان مرتب – بيان معاش

٥- موافقة طالب الدعم للسكن على الاستعلام الائتمانى والمالى باقرار منفصل من البنك المركزى المصرى وكافة البنوك المصرية الحكومية والخاصة والمشتركة والبنوك الاجنبية بمصر للافصاح عن الحسابات والودائع لديهم.

٦- الإقرار بصحة جميع البيانات المقدمة ( من طالب الدعم للسكن ) للجهه المعنية للحصول على الدعم وبتحمل المسئولية المدنية والجنائية كاملة عن أية بيانات غير حقيقية ومضللة والتى تعرض مقدم الطلب للحبس والغرامة ورد مبلغ الدعم.

( جزاءات صندوق التمويل العقارى سنة حبس وجوبى وغرامة ٥٠ الف جنيه مصرى بحد ادنى ).

٧- منعا لتسرب الدعم لغير المستحق يتم الاستعانة بالاتى

- قاعدة بيانات وزارة التضامن الاجتماعى
- قاعدة بيانات وزارة الانتاج الحربى الخاصة بالبطاقات التموينية الذكية بالتعاون مع وزارة التموين والتجارة الداخلية – السجل المدنى – السجل التجارى – مصلحة الضرائب – مصلحة الضرائب العقارية – مصلحة الشهر العقارى – مصلحة السفر والهجرة – وزارة الصحة – الادارة العامة للمرور – شركات توزيع الكهرباء – شركات المياه – شركات الغاز الطبيعى – شركات المحمول واى جهات اخرى لمعرفة مدى استحقاق طالب الدعم من عدمه



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

٨- اقرار بالموافقة على مراجعة البيانات دوريا بمعرفة الجهه المانحه للدعم للمتابعة والرقابة لايقاف الدعم فور تحسن الموقف المالى لمستحق الدعم.

٩- عمل كارت ذكى لمستحقى الدعم السكنى.

## جهات الاشراف على صندوق دعم المستأجر الغير قادر

- الجهاز المركزى للمحاسبات
- وزارة المالية
- البنك المركزى المصرى
- هيئة الرقابة الادارية
- وزارة التضامن الاجتماعى
- وزارة التموين والتجارة الداخلية
- وزارة الانتاج الحربى
- وزارة العدل



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

وزارة التضامن .....
هيئة .....

## مشروع دعم المستأجر غير القادر

## طلب الحصول على دعم السكن للمستأجر غير القادر

**اسم صاحب الطلب (رباعي) : .....**

**رقم بطاقة الرقم القومي: ..... الحالة الاجتماعية: .....**

**العنوان بالبطاقة (الدال على الوحدة المؤجرة فعلياً) ..... شارع .....**

**الحي ..... مدينة ..... محافظة ..... الدور ..... رقم الوحدة .....**

**الحالة الاجتماعية : ..... العلاقة بالمستأجر الأصلي للوحدة: .....**

**طبيعة الامتداد (زوج / زوجة / إبن / إبنة / حفيد / أب / أم / لا يوجد) : .....**

**عدد المقيمين بالعين (يجب القيام بملأ استمارة لكل فرد مقيم بالعين) : .....**

**رقم التليفون الأرضي: ..... رقم التليفون المحمول: .....**

**الوظيفة الحالية : ..... عنوان العمل: .....**

**إجمالي الدخل: ..... إيرادات أخرى: .....**

### إقرار بصحة البيانات والمستندات والتصريح بالاستعلام

**أقر أنا الموقع أدناه ..... بصحة ودقة البيانات والمستندات المقدمة من جانبي وبمعرفتي التامة عند تقديم الطلب وأفوض الصندوق (صندوق التكافل والتضامن الاجتماعي للإسكان للمستأجر غير القادر) وكافة جهات وهيئات التمويل والوزارات والأجهزة المسئولية والبنوك في مراجعتها والاستعلام عني وعن البيانات والمستندات المقدمة من جانبي تأمينياً وإئتمانياً واجتماعياً ومن خلال كافة قواعد البيانات القومية وذلك للتأكد من صحة كافة هذه البيانات والمستندات وفي حالة المخالفة أكون مسئولاً جنائياً ومدنياً وأعاقب طبقاً لأحكام القوانين المدنية والجنائية وقوانين العقوبات وقانون التكافل والتضامن، ويترتب على المخالفة فسخ عقد الإيجار القائم وإخلاء العين وردها للمالك.**

**التاريخ: ...../...../.....**

**اسم مقدم الطلب: ..... التوقيع: .....**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## اليوم العالمى للقضاء على الفقر:

# مصر على طريق الحماية الاجتماعية

د.غادة والى
وزيرة التضامن الاجتماعى

فى ٢٢ ديسمبر ١٩٩٢، صدر قرار الأمم المتحدة رقم ٤٧/١٩٦ باعتبار يوم ١٧ أكتوبر من كل عام يوماً «للقضاء على الفقر» وهو يوم يتجدد فيه الالتزام الدولى والمحلى والمجتمعى ببذل الجهود للقضاء على الفقر ورفع الوعى العام بقضايا الفقر والعوز وبأثره على الإنسانية، حيث تم اختيار هذا اليوم تحديداً لأنه فى ١٧ أكتوبر ١٩٨٧ تعالت مطالبات المجتمع المدنى فى باريس وتكررت فى اليوم نفسه سنوياً دعوة العالم للقضاء على الفقر وأسبابه، مطالبة حكومات العالم وشعوبه بالتعاون لمحاربة الفقر، وتختلف الفعاليات التى تقيمها الحكومات ومنظمات المجتمع المدنى من دولة إلى دولة لإلقاء الضوء على قضية الفقر ولفت الأنظار إليها.

وتختلف تعريفات الفقر من دولة لأخرى وترتكز معظمها حول «فقر الدخل» الذى يؤثر على قدرة الإنسان على الوفاء باحتياجاته وبالتالى الحرمان من الخدمات والسلع الأساسية وقد بدأت التعريفات تتوسع وتمتد لتشمل «الفقر متعدد الأبعاد» الذى يشمل ما هو أوسع من الدخل والإنفاق إلى مؤشرات صحية وتعليمية وبيئية ونفسية وغيرها.

ولقد وجدت انه من واقع مسئوليتى كعضو فى الحكومة ومسئولة عن وزارة مكلفة - ضمن غيرها من الوزارات - بالتعامل مع قضايا الفقر والحماية الاجتماعية أن انتهز فرصة احتفال العالم باليوم العالمى للقضاء على الفقر لأحاول - محاولة متواضعة - أن أوضح طبيعة الفقر وسبل وشروط الخروج من دائرته وجهود الحكومة لتحقيق الحماية الاجتماعية للفقراء.

يرتبط القضاء على الفقر فى أى دولة بشرط النمو الاقتصادى فى الدولة إلا أن هذا الشرط ليس كافياً فى حد ذاته إذا لم يرتبط بعدالة التوزيع وبسياسات تنحاز للطبقات الأدنى دخلاً على حساب الطبقات الأعلى دخلاً وإذا لم يزحف النمو إلى المناطق الجغرافية الأقل التباطؤ الاقتصادى وما ينتج عنها من تباطؤ فى سوق العمل وما ينتج عنها من بطالة) أو لوجوده فى منطقة تعانى ظروفا اقتصادية معينة.

وتشمل محاور الحماية الاجتماعية:

**١ - الحماية من العوز لمواجهة الفقر المدقع**

وتقدم الدولة من خلالها الدعم النقدى المباشر لأفقر الفقراء وكانت الحكومات المتعاقبة على مدى ثلاثين عاماً كاملة قد وصلت إلى مليون و ٤٠٠ ألف مواطن ما بين مسن وأرملة ومعاق إضافة الى مساعدات متنوعة للطفل اليتيم ولفئات محددة كأسر المجندين وضحايا التصحر، فيما يسمى «معاش الضمان الاجتماعى» ومنذ يناير ٢٠١٥ بدأت وزارة التضامن الاجتماعى فى تطوير برنامج للدعم النقدى المشروط بمسمى «تكافل وكرامة» وبدأ تنفيذه فعلاً فى مارس ٢٠١٥ وتم التسجيل فيه حتى الآن لحوالى ٢ مليون أسرة فى أفقر ٢٠ محافظة فى ١٨٠٠ قرية فى أفقر ٩٩ مركز تضم ٧ ملايين و ٦٠٠ ألف مواطن استحق الدعم وانطبقت شروط البرنامج حتى الآن على ٩٥٠ ألف أسرة تضم حوالى ٤ ملايين و ٤٠٠ ألف مواطن وتخطط للوصول لمليون و ٧٠٠ ألف أسرة بنهاية العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ ومرصود للدعم النقدى أكثر من ١٣ مليار جنيه وهو ضعف ما كان مخصصاً للدعم النقدى من عامين، ويستهدف برنامج تكافل فى الأساس المرأة الأم فيدعمها بشرط استمرار أولادها فى المدارس وتقديم رعاية صحية وتغذية منتظمة لهم وهو بذلك استثمار فى مستقبل الأجيال القادمة فالحرمان من التعليم والصحة يحرم أطفال الفقراء من الاستفادة من عوائد النمو ويمنع تحقيق النمو الذى يدمج الفقراء وقد بدأنا البرنامج فى الصعيد قاصدين سد الفجوة الجغرافية فى التنمية التى جعلت من محافظات الصعيد طاردة للسكان إذ بها ٦٧٪ من فقراء مصر رغم أن سكانها هم فقط ربع سكان مصر. وقد لقى البرنامج تقديراً دولياً كبيراً لقدرته على الاستثمار فى الحجر ولكن تنظر لكل احتياجات البشر.

ولحماية الطبقات محدودة الدخل بدأت الدولة فى تنفيذ برنامج للإسكان الاجتماعى ينفذ فى كل محافظات مصر هو الأكبر فى تاريخنا لإتاحة حوالى مليون شقة تستوعب الشباب المقبل على الزواج والأسر التى تحتاج لمسكن محترم وتتفاوت النظم المطبقة بين التمليك المقسط والمدعوم والايجار وتقدم الدولة الدعم للفئات الأولى بالرعاية، ومعلوم ان الاستثمار فى قطاع التشييد والبناء هو استثمار كثيف العمالة يتيح فرص عمل متنوعة من عمالة غير ماهرة الى عمالة ماهرة ونصف ماهرة ويعتبر قاطرة تجذب صناعات عدة وهى صناعة مواد البناء ومستلزمات التشطيب والأثاث والمفروشات. وقد تم بالفعل بناء ٥٠٠ ألف وحدة وفرت فى أثناء عملية البناء ٢ مليون فرصة عمل فى قطاع التشييد والبناء فى العامين الأخيرين واستفادت منها المئات من شركات المقاولات المصرية.

**٥ - حماية النشء والشباب**

فى دولة فقيرة تفتقر المدارس فيها الى الملاعب وساحات الرياضة ويكبر شبابها محروماً من الحق فى اللعب وممارسة الرياضة وهى أحد عناصر تشكيل الشخصية والهوية، وضعت الحكومة خطة لإنشاء ٣٦٥٠ ملعبا فى مراكز الشباب بأحجام ومستويات مختلفة استثمرت فيها حتى الآن ٢ مليار جنيه وتم الانتهاء من ٢٧٥٠ ملعبا فى عامين. والرياضة هى إحدى وسائل حماية النشء وتتكامل فى ذلك مع منظومات متنوعة مكانها المدارس والجامعات والبرامج الثقافية والصحية والخطاب الدينى المستنير.

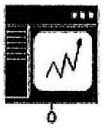
**٦ - التأمينات الاجتماعية وحماية المسنين**

قامت الدولة بتمويل زيادات فى قيمة المعاشات التأمينية، حيث رفعت قيمة المعاشات من ٤٣ مليار جنيه فى ٢٠١٠/٢٠١١ إلى ١٦٣ مليار جنيه فى ٢٠١٦/٢٠١٧ بهدف حماية أصحاب



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

# وحدة شبكات الأمان الإجتماعي



## رؤية البرنامج

تحقيق الحماية والعدالة الإجتماعية والمتمثلة فى إعادة هيكلة الدعم وضمان وصول خدمات الدعم المختلفة للأسر المستحقة، تبعا لمتغيرات إستهداف علمية وعادلة و توفير بيانات كافية لمتخذ القرار لإعداد التقارير والإحصاءات المطلوبة لوضع سياسات الدعم الحالية واستقراء السياسات المستقبلية.

## استراتيجية البرنامج

١. الإعتماد على الرقم القومي ليكون هو الرقم التعريفي الوحيد للمواطن في كافة تعاملاته
٢. تنفيذ سياسات استهداف دقيقة
٣. توفير بيانات دقيقة ومحدثة وموقوتة لدعم متخذ القرار من قاعدة بيانات الأسرة المصرية
٤. توفير آلية لتفاعل المواطن مع الحكومة في عملية ترشيد وإدارة الدعم
٥. توفير آليات لإحكام الرقابة والسيطرة علي معدلات الفقد والتسريب



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## العائد العام من البرنامج

١. تقديم كافة خدمات الدعم المختلفة للمستحقين له باستخدام بطاقة ذكية واحدة
٢. تمكين المواطن من الحصول على الدعم بشكل حضاري ومتطور
٣. رقابة محكمة
٤. بنية فنية تسمح للقيادة السياسية ومتخذي القرار باضافة أية خدمات أخري في أي وقت بمرونة وفاعلية.
٥. ضمان وصول الدعم الحكومي للمستحقين
٦. تحقيق الشفافية والنزاهة في تقديم خدمات الدعم
٧. وضع آليه لاستهداف الأسر الأولى بالرعاية
٨. وضع آليه لاستبعاد غير المستحقين
٩. التحقق المستمر والدوري لاستحقاق الخدمات الاجتماعية

# مشروعات البرنامج

## مشروع بناء المنظومة الإلكترونية لشبكات الأمان الإجتماعي

### هدف المشروع

حماية الفئات الهشة اقتصاديا وتحقيق أهداف العدالة الإجتماعية المنشودة، ودرء الجوانب السلبية لسياسات التنمية الاقتصادية

### وصف المشروع

بناء منظومة إلكترونية لدعم سياسات العدالة الإجتماعية وتفعيل برامج الحماية الإجتماعية

**ينتهي المشروع في: ٢٠١٩**

المصدر: وزارة التخطيط والمتابعة والإصلاح الإداري:
http://mpmar.gov.eg/وحدة/الإصلاح-الإداري/الإجتماعي-الأمان-شبكات/



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

| تاريخ | سعر الصرف الرسمي للدولار مقابل الجنيه المصري |
|---|---|
| 1789 – 1799 | EGP 0.03 |
| 1800 – 1824 | EGP 0.06 |
| 1825 – 1884 | EGP 0.14 |
| 1885 – 1939 | EGP 0.20 |
| 1940 – 1949 | EGP 0.25 |
| 1950 – 1967 | EGP 0.36 |
| 1968 – 1978 | EGP 0.40 |
| 1979 – 1988 | EGP 0.60 |
| 1989 | EGP 0.83 |
| 1990 | EGP 1.50 |
| 1991 | EGP 3.00 |
| 1992 | EGP 3.33 |
| 1993 – 1998 | EGP 3.39 |
| 1999 | EGP 3.40 |
| 2000 | EGP 3.42 - 3.75 |
| 2001 | EGP 3.75 - 4.50 |
| 2002 | EGP 4.50 - 4.62 |
| 2003 | EGP 4.82 - 6.25 |
| 2004 | EGP 6.13 - 6.28 |
| 2005 – 2006 | EGP 5.75 |
| 2007 | EGP 5.64 - 5.50 |
| 2008 | EGP 5.50 - 5.29 |
| 2009 | EGP 5.75 |
| 2010 | EGP 5.80 |
| 2011 | EGP 5.95 |
| 2012 | EGP 6.36 |
| 2013 | EGP 6.50 - 6.96 |
| 2014 | EGP 7.15 |
| 30/01/2015 | EGP 7.55 |
| 14/03/2016 | EGP 8.95 |
| 30/03/2016 | EGP 8.88 |
| 03/11/2016 | EGP 13.00 |



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

# HISTORICAL GOLD PRICES, 1833 to Present

The price of gold remained remarkably stable for long periods of time. For example, Sir Isaac Newton, as master of the U.K. Mint, set the gold price at L3.17s. 10d. per troy ounce in 1717, and it remained effectively the same for two hundred years until 1914. The only exception was during the Napoleonic wars from 1797 to 1821. The official U.S. Government gold price has changed only four times from 1792 to the present. Starting at $19.75 per troy ounce, raised to $20.67 in 1834, and $35 in 1934. In 1972, the price was raised to $38 and then to $42.22 in 1973. A two-tiered pricing system was created in 1968, and the market price for gold has been free to fluctuate since then as the table below shows.

| Year | Average Price |
|---|---|
| 1833-49* | 18.93 |
| 1850 | 18.93 |
| 1851 | 18.93 |
| 1852 | 18.93 |
| 1853 | 18.93 |
| 1854 | 18.93 |
| 1855 | 18.93 |
| 1856 | 18.93 |
| 1857 | 18.93 |
| 1858 | 18.93 |
| 1859 | 18.93 |
| 1860 | 18.93 |
| 1861 | 18.93 |
| 1862 | 18.93 |
| 1863 | 18.93 |
| 1864 | 18.93 |
| 1865 | 18.93 |
| 1866 | 18.93 |
| 1867 | 18.93 |
| 1868 | 18.93 |
| 1869 | 18.93 |
| 1870 | 18.93 |
| 1871 | 18.93 |
| 1872 | 18.94 |
| 1873 | 18.94 |
| 1874 | 18.94 |
| 1875 | 18.94 |
| 1876 | 18.94 |
| 1877 | 18.94 |
| 1878 | 18.94 |
| 1879 | 18.94 |
| 1880 | 18.94 |
| 1881 | 18.94 |
| 1882 | 18.94 |
| 1883 | 18.94 |
| 1884 | 18.94 |
| 1885 | 18.94 |
| 1886 | 18.94 |
| 1887 | 18.94 |
| 1888 | 18.94 |
| 1889 | 18.93 |
| 1890 | 18.94 |
| 1891 | 18.96 |
| 1892 | 18.96 |
| 1893 | 18.96 |
| 1894 | 18.94 |
| 1895 | 18.93 |
| 1896 | 18.98 |
| 1897 | 18.98 |
| 1898 | 18.98 |
| 1899 | 18.94 |
| 1900 | 18.96 |

| Year | Average Price |
|---|---|
| 1901 | 18.98 |
| 1902 | 18.97 |
| 1903 | 18.95 |
| 1904 | 18.96 |
| 1905 | 18.92 |
| 1906 | 18.90 |
| 1907 | 18.94 |
| 1908 | 18.95 |
| 1909 | 18.96 |
| 1910 | 18.92 |
| 1911 | 18.92 |
| 1912 | 18.93 |
| 1913 | 18.92 |
| 1914 | 18.99 |
| 1915 | 18.99 |
| 1916 | 18.99 |
| 1917 | 18.99 |
| 1918 | 18.99 |
| 1919 | 19.95 |
| 1920 | 20.68 |
| 1921 | 20.58 |
| 1922 | 20.66 |
| 1923 | 21.32 |
| 1924 | 20.69 |
| 1925 | 20.64 |
| 1926 | 20.63 |
| 1927 | 20.64 |
| 1928 | 20.66 |
| 1929 | 20.63 |
| 1930 | 20.65 |
| 1931 | 17.06 |
| 1932 | 20.69 |
| 1933 | 26.33 |
| 1934 | 34.69 |
| 1935 | 34.84 |
| 1936 | 34.87 |
| 1937 | 34.79 |
| 1938 | 34.85 |
| 1939 | 34.42 |
| 1940 | 33.85 |
| 1941 | 33.85 |
| 1942 | 33.85 |
| 1943 | 33.85 |
| 1944 | 33.85 |
| 1945 | 34.71 |
| 1946 | 34.71 |
| 1947 | 34.71 |
| 1948 | 34.71 |
| 1949 | 31.69 |
| 1950 | 34.72 |
| 1951 | 34.72 |
| 1952 | 34.60 |

| Year | Average Price |
|---|---|
| 1953 | 34.84 |
| 1954 | 35.04 |
| 1955 | 35.03 |
| 1956 | 34.99 |
| 1957 | 34.95 |
| 1958 | 35.10 |
| 1959 | 35.10 |
| 1960 | 35.27 |
| 1961 | 35.25 |
| 1962 | 35.23 |
| 1963 | 35.09 |
| 1964 | 35.10 |
| 1965 | 35.12 |
| 1966 | 35.13 |
| 1967 | 34.95 |
| 1968 | 39.31 |
| 1969 | 41.28 |
| 1970 | 36.02 |
| 1971 | 40.62 |
| 1972 | 58.42 |
| 1973 | 97.39 |
| 1974 | 154.00 |
| 1975 | 160.86 |
| 1976 | 124.74 |
| 1977 | 147.84 |
| 1978 | 193.40 |
| 1979 | 306.00 |
| 1980 | 615.00 |
| 1981 | 460.00 |
| 1982 | 376.00 |
| 1983 | 424.00 |
| 1984 | 361.00 |
| 1985 | 317.00 |
| 1986 | 368.00 |
| 1987 | 447.00 |
| 1988 | 437.00 |
| 1989 | 381.00 |
| 1990 | 383.51 |
| 1991 | 362.11 |
| 1992 | 343.82 |
| 1993 | 359.77 |
| 1994 | 384.00 |
| 1995** | 383.79 |
| 1996 | 387.81 |
| 1997 | 331.02 |
| 1998 | 294.24 |
| 1999 | 278.98 |
| 2000 | 279.11 |
| 2001 | 271.04 |
| 2002 | 309.73 |
| 2003 | 363.38 |
| 2004 | 409.72 |

| Year | Average Price |
|---|---|
| 2005 | 444.74 |
| 2006 | 603.46 |
| 2007 | 695.39 |
| 2008 | 871.96 |
| 2009 | 972.35 |
| 2010 | 1,224.53 |
| 2011 | 1,571.52 |
| 2012 | 1,668.98 |
| 2013 | 1,411.23 |
| 2014 | 1,266.40 |
| 2015 | 1,160.60 |
| 2016 | 1,250.74 |
| 2017 | 1,257.12 |

*Prices from 1883-1994, World Gold Council. Taken from Timothy Green's *Historical Gold Price Table*, London prices converted to U.S. Dollars.

**Prices from 1995-present, Kitco.com, based on the London PM fix.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

متوسطات أسعار الصرف للدولار خلال الاعوام (1988 حتى 2017 )

| السنة | متوسط سعر الدولار مقابل الجنيه المصرى |
|---|---|
| 1988 | 0.7 |
| 1989 | 1.1 |
| 1990 | 2 |
| 1991 | 3.33 |
| 1992 | 3.34 |
| 1993 | 3.37 |
| 1994 | 3.39 |
| 1995 | 3.3982 |
| 1996 | 3.3963 |
| 1997 | 3.3996 |
| 1998 | 3.3997 |
| 1999 | 3.4080 |
| 2000 | 3.4837 |
| 2001 | 3.9825 |
| 2002 | 4.5200 |
| 2003 | 5.9748 |
| 2004 | 6.2079 |
| 2005 | 5.7888 |
| 2006 | 5.7481 |
| 2007 | 5.6444 |
| 2008 | 5.4522 |
| 2009 | 5.5630 |
| 2010 | 5.6649 |
| 2011 | 5.9639 |
| 2012 | 6.0982 |
| 2013 | 6.8903 |
| 2014 | 7.0916 |
| 2015 | 7.6509 |
| 2016 | 10.1964 |
| 2017 | 17.8537 |

ملحوظة هامة سعر التحرير للدولار بدأ من نوفمبر 2016



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

# أسعار الذهب

## عن الفترة من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٨

الاسعار بالجنية المصرى

| السنة | المتوسط السنوى عيار١٨ | المتوسط السنوى عيار٢١ |
|---|---|---|
| ٢٠٠٥ | ٨٣,٣١ | ٩٧,٢١ |
| ٢٠٠٦ | ٨٣,٣١ | ٩٧,١١ |
| ٢٠٠٧ | ٩٤,٦١ | ١١٠,٣٥ |
| ٢٠٠٨ | ١١٣,٦٢ | ١٣٢,٥٦ |
| ٢٠٠٩ | ١٢١,٤٩ | ١٤٩,٧٣ |
| ٢٠١٠ | ١٦٥,٧٨ | ١٩٣,١٣ |
| ٢٠١١ | ٢٢٣,٨١ | ٢٦١,٤٨ |
| ٢٠١٢ | ٢٤٣,٩٠ | ٢٨٤,٣٧ |
| ٢٠١٣ | ٢٣٥,٤٧ | ٢٧٤,٧٤ |
| ٢٠١٤ | ٢١٩,٨٠ | ٢٥٣,١٩ |
| ٢٠١٥ | ٢٢١,٧٩ | ٢٥٧,٢٥ |
| ٢٠١٦ | ٢٤٩,١٩ | ٤٠٦,٧٣ |
| ٢٠١٧ | ٥٣٧,٩٣ | ٦٢٨,١١ |
| ٢٠١٨ | ٥٤٨,٠٨ | ٦٣٩,١٩ |



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

صدر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٥

الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

## الرقم العام ومعدل التضخم لأسعار المستهلكين
## حضر الجمهورية
## الفترة من (١٩٥٠-٢٠١٧)

| السنوات | الرقم العام | معدل التضخم % | السنوات | الرقم العام | معدل التضخم % |
|---|---|---|---|---|---|
| ١٩٥٠ | ١,٢ | ٥,٨ | ١٩٨٤ | ٧,١ | ١٧,١ |
| ١٩٥١ | ١,٣ | ٨,٥ | ١٩٨٥ | ٨,٠ | ١٣,٣ |
| ١٩٥٢ | ١,٢ | ٠,٦- | ١٩٨٦ | ٩,٨ | ٢٢,٦ |
| ١٩٥٣ | ١,٢ | ٦,٦- | ١٩٨٧ | ١١,٨ | ١٩,٧ |
| ١٩٥٤ | ١,١ | ٤,١- | ١٩٨٨ | ١٣,٩ | ١٧,٧ |
| ١٩٥٥ | ١,١ | ٠,٤- | ١٩٨٩ | ١٦,٨ | ٢١,٣ |
| ١٩٥٦ | ١,١ | ٢,٥ | ١٩٩٠ | ١٩,٦ | ١٦,٨ |
| ١٩٥٧ | ١,٢ | ٤,١ | ١٩٩١ | ٢٣,٥ | ١٩,٧ |
| ١٩٥٨ | ١,٢ | ٠,٠ | ١٩٩٢ | ٢٦,٧ | ١٣,٦ |
| ١٩٥٩ | ١,٢ | ٠,٣ | ١٩٩٣ | ٣٠,٠ | ١٢,١ |
| ١٩٦٠ | ١,٢ | ٠,٣ | ١٩٩٤ | ٣٢,٤ | ٨,١ |
| ١٩٦١ | ١,٢ | ٠,٧ | ١٩٩٥ | ٣٥,١ | ٨,٤ |
| ١٩٦٢ | ١,٢ | ٢,٩- | ١٩٩٦ | ٣٧,٦ | ٧,٢ |
| ١٩٦٣ | ١,٢ | ٠,٧ | ١٩٩٧ | ٣٩,٤ | ٤,٦ |
| ١٩٦٤ | ١,٢ | ٣,٧ | ١٩٩٨ | ٤٠,٨ | ٣,٥ |
| ١٩٦٥ | ١,٤ | ١٤,٨ | ١٩٩٩ | ٤٢,٠ | ٣,١ |
| ١٩٦٦ | ١,٥ | ٩,٠ | ٢٠٠٠ | ٤٣,١ | ٢,٧ |
| ١٩٦٧ | ١,٥ | ٠,٨ | ٢٠٠١ | ٤٤,١ | ٢,٣ |
| ١٩٦٨ | ١,٦ | ١,٩ | ٢٠٠٢ | ٤٥,٣ | ٢,٧ |
| ١٩٦٩ | ١,٦ | ٣,٤ | ٢٠٠٣ | ٤٧,٢ | ٤,٢ |
| ١٩٧٠ | ١,٧ | ٣,٨ | ٢٠٠٤ | ٥٥,١ | ١٦,٥ |
| ١٩٧١ | ١,٧ | ٣,١ | ٢٠٠٥ | ٥٧,٧ | ٤,٨ |
| ١٩٧٢ | ١,٨ | ٢,١ | ٢٠٠٦ | ٦٢,٢ | ٧,٧ |
| ١٩٧٣ | ١,٨ | ٤,٣ | ٢٠٠٧ | ٦٨,٠ | ٩,٥ |
| ١٩٧٤ | ٢,٠ | ١٠,٩ | ٢٠٠٨ | ٨٠,٥ | ١٨,٣ |
| ١٩٧٥ | ٢,٢ | ٩,٧ | ٢٠٠٩ | ٩٠,٠ | ١١,٨ |
| ١٩٧٦ | ٢,٥ | ١٠,٣ | ٢٠١٠ | ١٠٠,٠ | ١١,١ |
| ١٩٧٧ | ٢,٨ | ١٢,٧ | ٢٠١١ | ١١٠,١ | ١٠,١ |
| ١٩٧٨ | ٣,١ | ١١,١ | ٢٠١٢ | ١١٧,٩ | ٧,١ |
| ١٩٧٩ | ٣,٤ | ١٠,٢ | ٢٠١٣ | ١٣٥,٦ | ٩,٥ |
| ١٩٨٠ | ٤,١ | ٢٠,٣ | ٢٠١٤ | ١٤٩,٣ | ١٠,١ |
| ١٩٨١ | ٤,٥ | ١٠,٥ | ٢٠١٥ | ١٦٤,٨ | ١٠,٤ |
| ١٩٨٢ | ٥,٢ | ١٤,٨ | ٢٠١٦ | ١٨٧,٦ | ١٣,٨ |
| ١٩٨٣ | ٦,١ | ١٦,١ | ٢٠١٧ | ٢٤٢,٩ | ٢٩,٥ |



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

الرقم القياسى العام ومعدل التضخم لأسعار المستهلكين ( حضر الجمهورية )

الفترة من (١٩٧٠-٢٠١١)

أساس (١٩٧٠ =١٠٠)

| السنوات | الرقم القياسى العام | معدلات التضخم % | السنوات | الرقم القياسى العام | معدلات التضخم % |
|---|---|---|---|---|---|
| ١٩٧٠ | ١٠٠ | — | ١٩٩١ | ١٣٩٧.٧ | ١٩.٧ |
| ١٩٧١ | ١٠٣.١ | ٣.١ | ١٩٩٢ | ١٥٨٨.١ | ١٣.٦ |
| ١٩٧٢ | ١٠٥.٣ | ٢.١ | ١٩٩٣ | ١٧٨٠.٥ | ١٢.١ |
| ١٩٧٣ | ١٠٩.٨ | ٤.٣ | ١٩٩٤ | ١٩٢٥.٣ | ٨.١ |
| ١٩٧٤ | ١٢١.٧ | ١٠.٩ | ١٩٩٥ | ٢٠٨٦.٤ | ٨.٤ |
| ١٩٧٥ | ١٣٣.٥ | ٩.٧ | ١٩٩٦ | ٢٢٣٧.٣ | ٧.٢ |
| ١٩٧٦ | ١٤٧.٣ | ١٠.٣ | ١٩٩٧ | ٢٣٤٠.٥ | ٤.٦ |
| ١٩٧٧ | ١٦٦.٠ | ١٢.٧ | ١٩٩٨ | ٢٤٢٣.٠ | ٣.٥ |
| ١٩٧٨ | ١٨٤.٤ | ١١.١ | ١٩٩٩ | ٢٤٩٧.٠ | ٣.١ |
| ١٩٧٩ | ٢٠٣.٢ | ١٠.٢ | ٢٠٠٠ | ٢٥٦٤.٧ | ٢.٧٠ |
| ١٩٨٠ | ٢٤٤.٦ | ٢٠.٣ | ٢٠٠١ | ٢٦٢١.٩ | ٢.٣ |
| ١٩٨١ | ٢٧٠.١ | ١٠.٥ | ٢٠٠٢ | ٢٦٩٣.٨ | ٢.٧ |
| ١٩٨٢ | ٣١٠.١ | ١٤.٨ | ٢٠٠٣ | ٢٨٠٨.١ | ٤.٢ |
| ١٩٨٣ | ٣٦٠.٠ | ١٦.١ | ٢٠٠٤ | ٣٢٧٢.٦ | ١٦.٥ |
| ١٩٨٤ | ٤٢١.٤ | ١٧.١ | ٢٠٠٥ | ٣٤٣١.٩ | ٤.٨ |
| ١٩٨٥ | ٤٧٧.٥ | ١٣.٢ | ٢٠٠٦ | ٣٦٩٤.٦ | ٧.٧ |
| ١٩٨٦ | ٥٨٥.٢ | ٢٢.٦ | ٢٠٠٧ | ٤٠٤٥.٢ | ٩.٥ |
| ١٩٨٧ | ٧٠٠.٤ | ١٩.٧ | ٢٠٠٨ | ٤٧٨٥.٧ | ١٨.٣ |
| ١٩٨٨ | ٨٢٤.٤ | ١٧.٧ | ٢٠٠٩ | ٥٢٤٨.٩ | ١١.٨ |
| ١٩٨٩ | ٩٩٩.٨ | ٢١.٣ | ٢٠١٠ | ٥٩٤٤.٦ | ١١.٤ |
| ١٩٩٠ | ١١٦٧.٥ | ١٦.٨ | ٢٠١١ | ٦٥٤٤.٢ | ١٠.١ |

المعادلة = الرقم القياسى العام لسنة ١٩٩٥ X القيمة الايجارية وقت السكن لسنة ١٩٧٠

الرقم القياسى لسنة السكن ١٩٧٠

٢٠٨٦.٤ / ١٠٠

١٠٤.٣٩



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

# قوانين الإيجارات

- ١٢١ لسنة ١٩٤٧
- ٤٦ لسنة ١٩٦٢
- ٥٢ لسنة ١٩٦
- وعلى قوانين خفض إيجار الأماكن أرقام ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وهذا القانون بموجبه تم تخفيض إيجار الأماكن المنشأة من تاريخ ١٩٤٤/١/١ حتى ١٩٥٢/٥/١٨ وكانت نسبة التخفيض ١٥%.
- ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وبموجب هذا القانون تم تخفيض إيجار الأماكن المنشأة من تاريخ ١٩٥٢/٩/١٨ حتى تاريخ ١٩٥٨/٦/١٢ وكانت نسبة التخفيض ٢٠%
- ثم صدر قانون أخر برقم ١٦٨لسنة ١٩٦١ بموجبه تم تخفيض الإيجار للأماكن المنشئة من ١٢ يونيو ١٩٥٨ حتى ٥ نوفمبر ١٩٦١ وكانت نسبة التخفيض ٢٠%.
- وأخيراً صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وبموجب هذا القانون تم تخفيض ما سبق مرة أخرى بنسبة ٢٠%.

وهذه القوانين هي كل ما يتعلق بالتخفيضات بما يعني أن العقارات المنشأة من ١٩٤٤/٦/٦ حتى ١٩٦١/١١/٥ مرتين.

- وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.
- وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.
- وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.
- وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجا الأماكن غير السكنية.
- وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١
- وعلى القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## المحكمة الدستورية العليا :

# عدم دستورية مد عقد الإيجار دون موافقة مالك «العين».. ومنع توريث أراضى الإصلاح الزراعى

■ كتبت - هند السعيد

حكمت المحكمة الدستورية العليا في جلستها المنعقدة امس برئاسة المستشار عبد الوهاب عبد الرازق في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من إطلاق عبارة «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد»، وتحديد اليوم التالى لانتهاء دور الانعقاد التشريعى العادى السنوى لمجلس النواب الحالي لنشر الحكم وإعمال أثره.

وأقامت المحكمة قضاءها استنادًا إلى أن حرية التعاقد قاعدة أساسية كفلها الدستور، صونًا للحرية الشخصية، وحرية التعاقد من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية والحق فى الملكية، وحيث إن النص المطعون فيه أجاز للمستأجر أن يستعمل العين فى غير الغرض السكنى، والبقاء فيها بعد انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد، فإنه بذلك يكون قد أسقط حق المؤجر مالك العين فى استرداد العين المؤجرة حتى بعد انتهاء مدة إجارتها، فلا يتم مد تلك المدة بغير موافقة المؤجر، ومن ثم، فإن ما تضمنه ذلك النص من امتداد قانونى لمدة عقد إيجار الأماكن لاستعمالها فى غير غرض السكنى، يعد عدوانًا على حقوق مالك العين، وذلك بالمخالفة للمادة (٥٤) من الدستور.

كما حكمت المحكمة في الدعوى رقم ٢٣٦ لسنة ٢٦ قضائية بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٣) من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٦ الخاص بتنظيم بعض الأوضاع المترتبة على قوانين الإصلاح الزراعى فيما نصت عليه من «ومن معه من المقبولين فى بحث التوزيع أو إلى الورثة عنهم مشاعًا حسب الأحوال»، وبعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ذاتها فيما نصت عليه من «دون المساس بحصص باقى الأفراد المدرجين معه باستمارة البحث» وبسقوط نص البند (١) من المادة (٣) من القانون ذاته، الصادرة بقرار وزير الزراعة واستصلاح الأراضى رقم ٨٧٧ لسنة ١٩٨٦ فيما تضمنه من حصر أسماء المقبولين وعدد الوحدات المدرجة لكل منهم وبيان المساحة الموزعة ومعالمها وحدودها وضريبتها والثمن المقدر لها وملحقاته وبداية ونهاية الأقساط، وفى حالة وفاة أى من المقبولين معه فى البحث يقتصر توزيع حصة المتوفى على ورثته الشرعيين.

وأقامت المحكمة حكمها استنادًا إلى أن أحكام الشريعة الإسلامية هى التى تعين الورثة وتحدد انصابهم، و قواعد انتقال ملكيتها، وكانت هذه الأحكام جميعها قطعية الثبوت والدلالة، فلا يجوز تحويرها أو الاتفاق على خلافها، بل يعتبر مضمونها ساريًا فى شأن المصريين جميعًا،

■ المستشار عبد الوهاب عبد الرازق

وحيث إن تقرير قواعد جامدة تتحدد على ضوئها حقوق الورثة الشرعية دون زيادة فيها أو نقصان، يعنى أن تخلص لذويها فلا ينازعهم غيرهم فيها أو يزاحمهم أحد فى طلبها، فضلا على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونًا للحرية الشخصية، و كونها وثيقة الصلة بالحق فى الملكية، فلا يجوز أن ينهيها المشـــرع، ولو عارضتها مصلحة، أيًا كان وزنها.

ولما كان المشرع قد قرر، بنصى الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٣) من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٦ المشار إليه، إشراك المقبولين فى بحث التوزيع أو الورثة عنهم مع المنتفع الأصلى أو الورثة عنه مشاعًا، حسب الأحوال، فى ملكية الأرض محل العقد المبرم بين مالكها المنتفع الأصلى، والهيئة العامة للإصلاح الزراعى، فبذلك يكون المشرع قد اخل بحرية المالك فى التعاقد، مما أدى إلى تقسيم الملكية بين المنتفع الأصلى أو الورثة عنه من ناحية، والمقبولين فى بحث التوزيع أو الورثة عنهم من ناحية أخرى، بالرغم من أن المنتفع الأصلى هـو المالـك «الهيئة العامة للإصلاح الزراعي» دون غيره، ومن ثم يقع هذان النصان فى مخالفة المواد (٢ و١٠ و٣٥ و٣٥ و٤٥ و٢٢٥) من الدستور، مما يتعين معه القضاء بعدم دستوريتهما.

كما قضت المحكمة برفض الدعوى المقامة من المستشارة تهاني الجبالي نائب رئيس المحكمة الدستورية سابقا و التي تطالب ببطلان دستور ٢٠١٢ وماترتب عليه من آثار منها استبعادها من المحكمة .

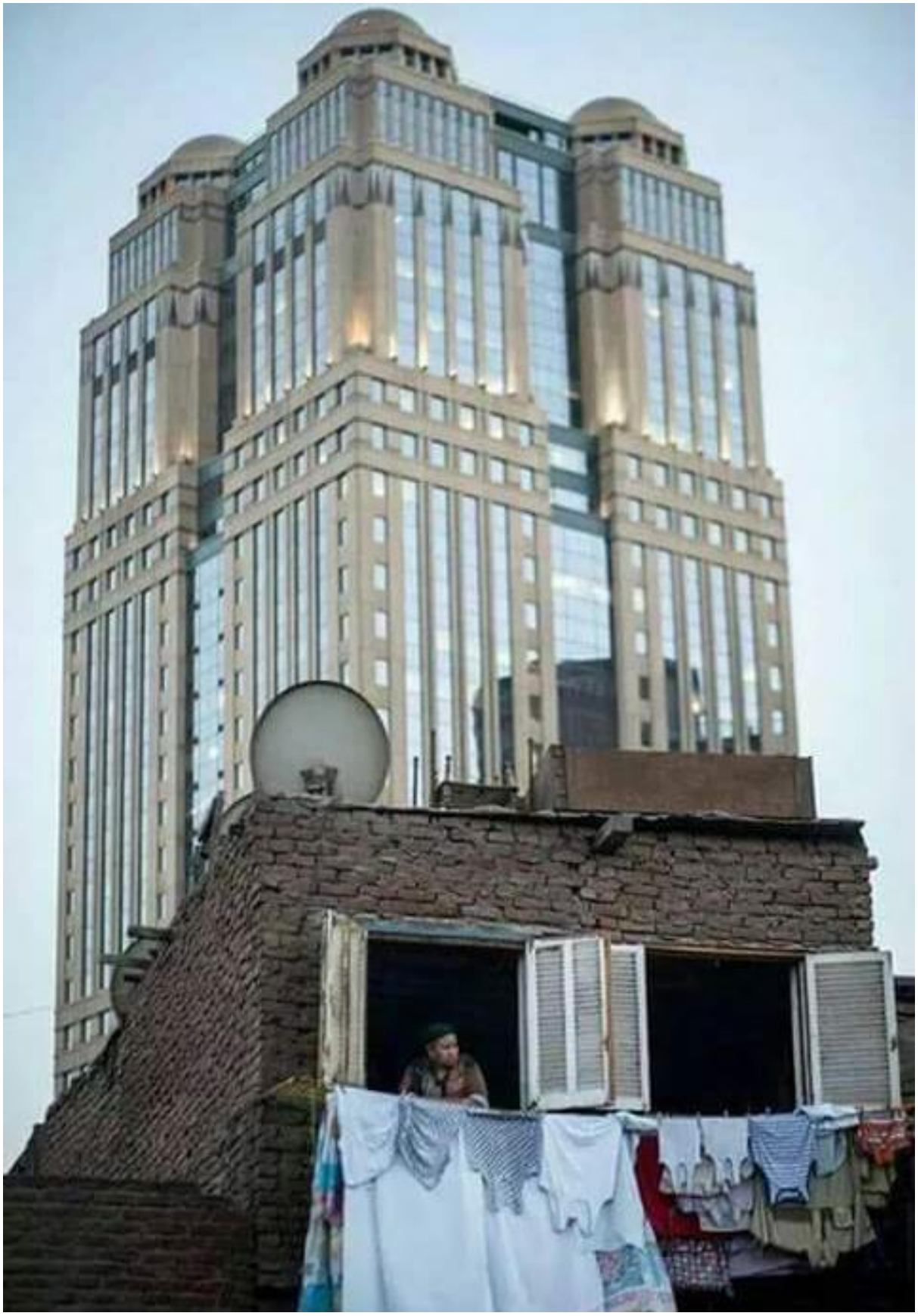
و كانت دعوى الجبالي تطالب ببطلان دستور ٢٠١٢ فيما تضمنه من النص على تحديد عدد معين لاعضاء المحكمة الدستورية العليا بهدف الاطاحة بها من عضوية المحكمة.



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨





حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

# وزير الزراعة: ٧ ملايين كارت ذكى للحيازة الزراعية بتكلفة ٣٥٧ مليون جنيه

## ياسر القاضى: الكارت يستهدف حصر ملاك الأراضى والمستأجرين

■ كتب . رسمى فتح الله

أكد عصام فايد وزير الزاعة أمس أن السلطة التنفيذية والتشريعية فى مركب واحدة لتحقيق آمال المواطنين، وأشار إلى أن التنسيق بين الوزارات على أعلى مستوى والدليل على ذلك هو التعاون بين أربع وزارات التخطيط والمالية والانتاج الحربى والزراعة لإصدار الكارت الذكى للحيازة الزراعية، التى تهدف إلى وجود قاعدة بيانات تهدف إلى مصلحة الفلاح والدولة معا، واضاف ان كارت الحيازة الزراعية سوف يسهم فى إيصال الدعم لمستحقيه من المزارعين وأيضا يصحح ويدقق المحاصيل المنزرعة ويحد من التعديات على الأراضى الزراعية وضبط الزمام المنزرع، والتأكد من المساحات الاقل من فدان ، وتزويد الفلاح بحصته من الأسمدة دون تلاعب.

وأشار إلى أن هذا الكارت سيقوم بطوير كل قطاعات الوزارة، واوضح أن عدد الكروت الذكية التى سوف تصدر ٧ ملايين كارت ذكى للحيازة الزراعية بتكلفة قدرها ٣٥٧ مليون جنيه يسلم الرئيس عبدالفتاح السيسى أول دفعة منها فى عيد الفلاح القادم.

فيما أكد ياسر القاضى وزير الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات، أن كارت الحيازة الزراعية يأتى فى إطار منظومة كاملة للدولة لحصر ثروات الدولة الزراعية والعقارية والاوقاف والآثار داخل وخارج القطر المصري، والتى تستهدف بناء قاعدة بيانات متكاملة وتوحيدها لمتخذ القرار لتكون القرارات منطقية وسليمة وفى الوقت المناسب، واوضح ان منظومة الخاص بالحيازة الزراعية، مشيدا بالتنسيق بين الوزارات الأربع وأكد أن وزارة الانتاج الحربى تضم مركز معلومات على أعلى مستوى من الكفاءة وهدفنا هو تقديم أفضل خدمة للمواطن المصري.

وأكد أشرف العربى وزير التخطيط أن العمل بنظام الكارت يأتى لتحقيق ثورة حقيقية ونقلة نوعية لقطاع الزراعة والاقتصاد المصرى وانه نموذج واضح لتحقيق النمو والعدالة الاجتماعية، كما اوضح أن قطاع الزراعة يمثل ١١٪ من الناتج المحلى الإجمالى ويستوعب ما لايقل عن ٢٠٪ من حجم العمالة فى مصر ويمثل ٤٪ من اجمالى الاستثمارات.

جاء ذلك خلال اجتماع لجنة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات أمس برئاسة مى البطران وحضور عصام فايد وزير الزراعة وياسر القاضى وزير الاتصالات ومحمد العصار وزير الانتاج الحربى وأشرف العربى وزير التخطيط لمناقشة كارت الحيازة الزراعية الذكي.

■ جانب من اجتماع لجنة الاتصالات

### العصار: حريصون على تقديم أفضل خدمة للمواطنين

كارت الحيازة الذكى تستهدف حصر الملاك والمستأجرين من المزارعين وتشكل استراتيجية عامة للدولة مبنية على معلومات، لتسهيل التعاون بين مقدم الخدمة المتمثل فى الحكومة والفلاح للحصول على خدمة متكاملة مثل الوقود التقاوى والاسمدة وكل الخدمات الأخرى الصحية والتعليمية والخبز وغيرها من الخدمات المقدمة إلى المواطنين.

وكشف وزير الاتصالات عن أن الوزارة تقوم الآن بإعداد مكاتب خاصة بخدمة المواطنين بكل أنحاء مصر لتقديم خدمات الشهر العقاري.

وقال الدكتور محمد العصار وزير الانتاج الحربى إن الوزارة تعمل فى تناغم كبير مع مختلف الوزرات المعنية بالكارت الذكى

## فى ختام الدورة البرلمانية

### الأهرام ينفرد بالحصول على تفاصيل المنظومة الالكترونية:

## ٧ ملايين إستمارة لاستخراج كارت الفلاح الذكى

■ كتب - محمد شرابى

تبدأ وزارة الزراعة ، اعتبارًا من الشهر الجاري توزيع ٧ ملايين استمارة تسجيل بيانات الحيازة الزراعية للفلاحين والمزارعين على مستوى الجمهورية ، تمهيدا لاستصدار كارت الحيازة الالكتروني الذى سيحصل بموجبه الفلاحون على الدعم المخصص لهم من الدولة بكل أشكاله.

وكشف الدكتور احمد ابو اليزيد ، رئيس قطاع الخدمات الزراعية ، النقاب عن أن تكلفة تلك الاستمارات تبلغ ٣٧٠ مليون جنيه ، مضيفا أن توزيعها بالكامل سوف يستغرق ٩ أشهر من خلال الجمعيات التعاونية الزراعية .

وقال إنه سيتم توزيع الدفعة الأولى من تلك الكروت على منتفعى جمعيتين بمحافظة الاسماعيلية هذا الشهر ، مشيرا إلى أن كارت الفلاح سوف يسهم فى توفير قاعدة بيانات حقيقية وآلية لتوصيل الدعم لمستحقيه من الفلاحين ، .

ولفت إلى التعاون مع وزارة الانتاج الحربى فى متابعة ومراقبة أى تجاوزات ومحاسبة الفلاح المخالف من خلال الكارت الخاص به، مضيفا أنه سيتم استخدام الكارت فى تسجيل أى مخالفة من قبل المنتفعين من تعديات على الأراضى أو أى تلاعب بالحيازة أو غيرها وذلك من خلال غرفة العمليات المركزية الموجودة بوزارة الانتاج الحربي، فضلا عن خصم قيمة المخالفة من الدعم الذى سيحصل عليه الفلاح من خلال الكارت. وتتضمن استمارة بيانات



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

## «الأهرام» تنفرد بنص اتفاق الإنتاج الحربى لإدارة البطاقات التموينية الذكية

# السماح بصرف السلع ونقاط الخبز من أى منفذ .. و١٠ أيام لاستخراج بدل التالف والفاقد

■ كتب ـ محمود عشب

علمت الأهرام انه من المتوقع قريبا توقيع بروتوكول اسناد منظومة البطاقات التموينية الذكية الى وزارة الانتاج الحربى بدلا من شركات اصدار البطاقات الحالية والذى عرضه الدكتور خالد حنفى وزير التموين المستقيل على المهندس شريف اسماعيل رئيس مجلس الوزراء حيث وافق على هذه الخطوة.

وحصلت الاهرام على نسخة من الاتفاق النهائى الذى تم بين وزارات التخطيط والتموين والانتاج الحربى، والمقدر ان تبلغ قيمته نحو ٥٠٠ مليون جنيه بدلا من مليار و٣٥٠ مليون جنيه كانت تدفعها الدولة للشركات الثلاث وهو ما يوفر ٨٥٠ مليونا للخزانة العامة ويستهدف الاتفاق القضاء على مشكلة التلاعب فى بيانات البطاقات واهدار مال الدعم.

ويقضى الاتفاق بتحمل المواطنين ١٥ جنيها فقط بدلا من ٢٠ جنيها عند استخراج بدل فاقد او تالف للبطاقات وهو ما سيتم من خلال ارسال رسالة تليفونية من المحمول او من خلال سداد هذه القيمة من خلال اليات الدفع الالكترونية كما سيكون هناك صندوق كبير فى الـ ١٦٠٠ مكتب تموين المنتشرة بجميع انحاء الجمهورية بحيث يضع المواطن بهذا الصندوق الطلبات والاوراق اللازمة لاستخراج البطاقات الجديدة او بدل التالف والفاقد وسوف يتم تجميع هذه الطلبات يوميا على ان يتم الرد عليها خلال ١٠ ايام وتوصيل البطاقة لمنزل المواطن ، بعد ان كان تغيير البطاقة يستغرق نحو ٨ اشهر وكانت تصل الى عام فى بعض الحالات.

ويسمح الاتفاق الجديد للمواطن بصرف السلع التموينية ونقاط الخبز من اى بقال او مجمع استهلاكى من أى محافظة على مستوى الجمهورية وهو ما يوفر للمواطنين اكبر شبكة لتوزيع السلع تضم نحو ٦٠ الى ٧٠ الف منفذ.

وكشف مصدر مسئول عن ان الاتفاق يأتى تمهيدا لتطوير المنظومة وبناء نظام تكنولوجى يتوافق مع استيعاب وادارة ٢٠ مليون كارت اسرة وتحويلها الى كارت الدفع خلال فترة لا تتجاوز ٦ اشهر من تاريخ توقيع الاتفاق.

وقال ان الانتاج الحربى اعدت بالفعل قاعدة بيانات كاملة الكترونية من واقع الاستمارات التى تسلمتها من وزارة التموين كما تم ربط مكاتب التموين فى جميع انحاء الجمهورية بهذه القاعدة لتتمكن وزارة التموين من خدمة المواطنين ومراجعة البيانات من اى مكتب، كما من المقرر انشاء موقع الكترونى من قبل وزارة التموين للربط مع المنظومة الى جانب الربط مع السجل المدنى ووزارة الصحة والسجل التجارى ومصلحة الضرائب ووزارة التضامن الإجتماعى ومصلحة السفر والهجرة للاستفادة من بيانات تلك الجهات فى عملية تحديث البطاقات التموينية بصفة مستمرة وحذف غير المستقيدين من الدعم وحالات الوفاة.

واضاف ان الاتفاق يتضمن ايضا انشاء مكاتب اقليمية واخر رئيسى لتجميع البيانات الخاصة بالمديريات التموينية المختصة لإصدار قوائم الصرف الشهرية وتحديث قواعد البيانات ومطابقة ما يتم صرفه فعليا مع قوائم الصرف الصادرة من كل شركة على حدة، كما سيتولى المركز ايقاف وتفعيل الكارت.

وكشفت مصادر مطلعة على الاتفاق انه سيسهم فى حل جميع مشكلات النظام الحالى خلال ٣ اشهر وارساء دورة مستندية واضحة للمستفيد من البطاقات التموينية وتوحيد مصادر البيانات والتحديث المستمر لها وفى خطوة تالية سيتم الاتفاق مع البنوك على ابرام عقود مع التجار لطرح ماكينات الدفع واتاحة نظام دقيق للتسويات اليومية بين وزارة التموين والمنظومة البنكية.

١٧ أغسطس ٢٠١٦

الأهرام

## حنفى: انتقال مسئولية منظومة بطاقات التموين من «التخطيط» إلى «الإنتاج الحربى»

فى إطار التيسير على المواطنين وتحسين جودة البطاقات التموينية تم الاتفاق بين وزارات التموين والتخطيط والانتاج الحربى على انتقال مسئولية منظومة بطاقات التموين الذكية وبطاقات الخبز من وزارة التخطيط الى وزارة الانتاج الحربى لسرعة استخراج البطاقات التموينية الجديدة وبدل الفاقد والتالف وبطاقات الفصل الاجتماعى وتجويد العمل بالمنظومة ورفع كفاءتها وتوفير الماكينات الخاصة بالمخابز والبقالين الجدد. جاء ذلك خلال اجتماع الدكتور خالد حنفى وزير التموين والتجارة الداخلية مع كل من الدكتور أشرف العربى وزير التخطيط والمتابعة والاصلاح الادارى والفريق محمد العصار وزير الانتاج الحربى وأكد الدكتور خالد حنفى أنه سيتم توقيع بروتوكول ثلاثى بين الوزارات الثلاث لتنفيذ هذا الاتفاق والذى يتضمن قيام وزارة الانتاج الحربى بالاشراف الكامل على إدارة وتطوير منظومة البطاقات التموينية وبطاقات الخبز وحماية البيانات الخاصة بالمنظومة ومتابعة أدائها ورصد أى اختراقات تحدث.

## سياسيون: الرئيس السيسى يبذل جهودا كبيرة لدفع الاقتصاد للأمام.. ولابد من تحديد مستحقى الدعم

أكد الدكتور رفعت السعيد رئيس المجلس الاستشارى لحزب التجمع أن حديث الرئيس عبد الفتاح السيسى خلال افتتاحه اول امس مجمع البتروكيماويات بالاسكندرية

تضمن عدة نقاط مهمة منها الحديث عن مواجهة الإرهاب وهى مسألة ضرورية وحتمية بالاضافة لقضية الفساد ومحاربته مشيرا الى ان هذا الأمر لابد ان تتبعه إجراءات لمحاسبة المسئولين عن هذا الفساد.

وحول حديث الرئيس السيسى عن ترشيد الدعم ووصوله لمستحقيه قال السعيد ان هناك ضرورة لنعرف جيدا من هم مستحقوه فقد نكتشف أن مستحقيه أيضا بعض متوسطى الحال ولابد ان يتم التدقيق فى هذا الأمر حتى لايطاح نهائيا بطبقة معينة أصبحت تعانى معاناة شديدة.

وأكد ضرورة سعى الدولة لتطبيق الضرائب التصاعدية كإجراءات سريعة وصارمة لزيادة موارد الدولة وضرورة حماية الطبقات الفقيرة.

وقال الدكتور أيمن ابوالعلا عضو مجلس النواب عن حزب المصريين الأحرار إننا واجهنا تحديات عديدة خلال الفترة الماضية وهو ما أشار إليه الرئيس فى خطابه.

وأشار الى أن الرئيس السيسى أكد أن الإرهاب والفساد شاركا بشكل كبير فى إضعاف الاقتصاد المصرى وأن مواجهتهما سيكون له أثر كبير فى تعافى الاقتصاد الفترة المقبلة.

ومن جانبه قال الدكتور عفت السادات رئيس حزب السادات الديمقراطى ان الرئيس عبد الفتاح السيسى قادر على الخروج بمصر من عثرتها الاقتصادية وعلى الجميع دعمه بقوة وان القيادة السياسية تبذل جهودا هائلة لإنقاذ الاقتصاد المصرى ودفعه للامام.

واوضح ان حديث الرئيس السيسى عن ترشيد الدعم ليقدم لمستحقيه فرصة لتعويض ما حدث فى عام ١٩٧٧وتدارك اخطاء الماضى واعادة النظر فى سياساتنا الاقتصادية من اجل مستقبل افضل لمصر مؤكدا ان ما نمر به الان ما هو إلا ميراث ثقيل لسياسة اقتصادية فى الماضى افتقدت الخيال والرؤية فى آن معًا وان الرئيس لن يتردد فى إتخاذ اى قرار صعب تردد غيره فى اتخاذه لأن مصر أمانة حملها الشعب له وسيحاسبه الله عليها .



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨

Distribution of Regular Buildings Units by Type of Unit & Tenure

توزيع وحدات المباني العادية طبقا لنوع الوحدة وحيازتها

Table : 101

جدول :101

| Type of Unit | | Type of Tenure نوع الحيازة | | | | | | | | إجمالي الوحدات Total units | نوع الوحدة | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | أخرى Other | لم يتم حيازتها Tenure not yet determined | ميزه عينيه In-Kind Benefit | هبه Gift | ملك / تمليك Owned / Condominium | إيجار مفروش Furnished Rent | إيجار جديد New Rent | إيجار قديم Old Rent | | | |
| Total Eygpt | Whole Building | 22,656 | 1,053,324 | 25,106 | 85,694 | 3,180,284 | 1,597 | 75,832 | 46,608 | 4,491,101 | المبني بأكمله | إجمالي الجمهورية |
| | Apartment | 53,665 | 7,365,073 | 97,799 | 2,304,585 | 15,271,120 | 32,749 | 1,950,552 | 2,332,724 | 29,408,267 | شقة | |
| | One or more Rooms | 9,641 | 634,802 | 48,062 | 278,532 | 1,787,445 | 1,410 | 62,710 | 111,905 | 2,934,507 | حجرة او اكثر | |
| | One or more Floors | 6,639 | 321,999 | 5,580 | 91,543 | 777,741 | 424 | 24,621 | 16,216 | 1,244,763 | دور او اكثر | |
| | Public Building | 354 | 930 | 467 | 613 | 4,461 | 33 | 581 | 320 | 7,759 | مسكن عام | |
| | Boat House | 7 | 32 | 24 | 17 | 196 | 0 | 7 | 14 | 297 | عوامة | |
| | Shop | 19,744 | 447,620 | 6,987 | 54,756 | 2,385,047 | 1,793 | 969,189 | 502,362 | 4,387,498 | دكان | |
| | Garage | 1,031 | 66,788 | 3,300 | 6,513 | 335,469 | 75 | 16,140 | 6,088 | 435,404 | جراج | |
| | Kiosk | 1,239 | 15,200 | 1,221 | 842 | 35,560 | 27 | 6,774 | 3,425 | 64,288 | كشك | |
| | Total | 114,976 | 9,905,768 | 188,546 | 2,823,095 | 23,777,323 | 38,108 | 3,106,406 | 3,019,662 | 42,973,884 | جملة | |

Distribution of Buildings Units for Housing by Type of Unit & Tenure

توزيع وحدات المباني العادية للسكن طبقا لنوع الوحدة وحيازتها

Table:102

جدول :102

| Type of Unit | | Type of Tenure نوع الحيازة | | | | | | | | إجمالي الوحدات Total Units | نوع الوحدة | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | أخرى Other | لم يتم حيازتها Tenure not yet determined | ميزه عينيه In-Kind Benefit | هبه Gift | ملك / تمليك Owned / Condominium | إيجار مفروش Furnished Rent | إيجار جديد New Rent | إيجار قديم Old Rent | | | |
| Total Eygpt | Whole Building | 4,837 | 996,692 | 16,325 | 72,073 | 2,854,151 | 1,532 | 60,312 | 30,000 | 4,035,922 | المبني بأكمله | إجمالي الجمهورية |
| | Apartment | 51,683 | 7,310,373 | 96,315 | 2,302,939 | 15,225,460 | 32,479 | 1,936,012 | 2,307,067 | 29,262,328 | شقة | |
| | One or more Rooms | 5,418 | 624,002 | 45,131 | 276,022 | 1,736,079 | 1,215 | 56,051 | 105,486 | 2,849,404 | حجرة او اكثر | |
| | One or more Floors | 1,609 | 314,808 | 3,543 | 88,693 | 717,383 | 403 | 19,990 | 13,303 | 1,159,732 | دور او اكثر | |
| | Public Building | 102 | 682 | 231 | 331 | 1,726 | 22 | 434 | 239 | 3,767 | مسكن عام | |
| | Boat House | 1 | 5 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 10 | عوامة | |
| | Shop | 15,525 | 347,288 | 4,130 | 50,359 | 2,098,953 | 1,528 | 815,715 | 417,077 | 3,750,575 | دكان | |
| | Garage | 906 | 63,251 | 3,209 | 6,414 | 329,445 | 74 | 15,234 | 5,314 | 423,847 | جراج | |
| | Kiosk | 3 | 113 | 6 | 2 | 64 | 0 | 39 | 4 | 231 | كشك | |
| | Total | 80,084 | 9,657,214 | 168,892 | 2,796,834 | 22,963,262 | 37,253 | 2,903,787 | 2,878,490 | 41,485,816 | جملة | |

Distribution of Regular Buildings Units for Work by Type of Unit & Tenure

توزيع وحدات المباني العادية للعمل طبقا لنوع الوحدة وحيازتها

Table : 103

جدول : 103

| Type of Unit | | Type of Tenure نوع الحيازة | | | | | | | | إجمالي الوحدات Total Units | نوع الوحدة | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | أخرى Other | لم يتم حيازتها Tenure not yet determined | ميزه عينيه In-Kind Benefit | هبه Gift | ملك / تمليك Owned / Condominium | إيجار مفروش Furnished Rent | إيجار جديد New Rent | إيجار قديم Old Rent | | | |
| Total Eygpt | Whole Building | 17,819 | 56,632 | 8,781 | 13,621 | 326,133 | 65 | 15,520 | 16,608 | 455,179 | المبني بأكمله | إجمالي الجمهورية |
| | Apartment | 1,982 | 54,700 | 1,484 | 1,646 | 45,660 | 270 | 14,540 | 25,657 | 145,939 | شقة | |
| | One or more Rooms | 4,223 | 10,800 | 2,931 | 2,510 | 51,366 | 195 | 6,659 | 6,419 | 85,103 | حجرة او اكثر | |
| | One or more Floors | 5,030 | 7,191 | 2,037 | 2,850 | 60,358 | 21 | 4,631 | 2,913 | 85,031 | دور او اكثر | |
| | Public Building | 252 | 248 | 236 | 282 | 2,735 | 11 | 147 | 81 | 3,992 | مسكن عام | |
| | Boat House | 6 | 27 | 22 | 16 | 195 | 0 | 7 | 14 | 287 | عوامة | |
| | Shop | 4,219 | 100,332 | 2,857 | 4,397 | 286,094 | 265 | 153,474 | 85,285 | 636,923 | دكان | |
| | Garage | 125 | 3,537 | 91 | 99 | 6,024 | 1 | 906 | 774 | 11,557 | جراج | |
| | Kiosk | 1,236 | 15,087 | 1,215 | 840 | 35,496 | 27 | 6,735 | 3,421 | 64,057 | كشك | |
| | Total | 34,892 | 248,554 | 19,654 | 26,261 | 814,061 | 855 | 202,619 | 141,172 | 1,488,068 | جملة | |

**مرجع لإجمالي عدد وحدات المباني العادية (سكن – عمل) إيجار قديم.**



حقوق المؤلف إيداع رقم ٦٧٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨