

الفهرس

- ❖ تمهيد ص 3 - 5
- ❖ الفقاهه العقاريه وقانون الايجار القديم ص 5 - 7
- ❖ مقدمه عامه ص 8
- ❖ مصادر الدراسات ص 8
- ❖ تحليل مختصر لعناصرالدراسه ص 9
- اولا :- دراسة الأثر الاقتصادي الضار
- ❖ دراسه الذهب (دراسه مقارنة بين تكلفة العقار والعائد منه بالجنيه الذهب
منذ انشاؤه عام 1965 وحتى 2024 ص 10-11
- ❖ دراسة مقارنة بين العائد من استثمار راس المال فى شهادات البنك الاهلى
المصرى (مجموعه أ) وبين العائد من الايجار السنوى فى حالة استثماره
فى نفس الشهادات على مدار 50 عاما ص 12-14
- ❖ رسم بيانى يوضح الايجار السنوى للعقار مقوما بالجنيه الذهب على مدار 59 عاما .. ص 15
- ❖ رسم بيانى يوضح تطور سعر الجنيه الذهب على مدار 59 عاما ص 15
- ❖ دراسه توضح تأثير تدهور قيمة الجنيه المصرى على قيمه الشرائيه
للقيمة الإيجاريه ص 16 - 17
- ❖ رسم بيانى يوضح تضخم الدولار منذ عام 1965 وحتى عام 2024ص 18
- ❖ رسم بيانى يوضح تدهور القيمة الشرائية للجنيه المصرى منذ عام 1965 وحتى عام 2024..ص 18
- ❖ دراسه توضح خسائر ملاك العقارات القديمه ووالدوله ص 19 - 20
- ❖ رسم بيانى يوضح التغير فى سعر كيلو اللحم منذ عام 1970 وحتى عام 2024.....ص 21
- ❖ رسم بيانى يوضح قيمة الايجار الشهرى مقوما بالرقم القياسى العام
لجهاز التعبئة العامة والإحصاء منذ عام 1965 وحتى عام 2024.....ص 21
- ❖ بيان يوضح قيمة الايجار الشهرى بمعدل زياده 10% تراكمى ص 22 - 23
- ❖ رسم بيانى يوضح قيمة الإيجار الشهرى لوحدة سكنية بزيادة سنوية 10%
بمعدل تراكمى منذ عام 1965 وحتى عام 2024.....ص 24
- ❖ دراسه تثبت ان قيمة الايجار الجديد السوقى الحالى تعادل ضعف قيمه
الحقيقه مقوما بالرقم القياسى ومعدل التضخم ص 25

- ❖ بيان مقارنة للقيم الايجاريه بطرق حسابيه مختلفهص 26
- ❖ بيان بأعداد العقارات الصادر لها قرارات هدم - تنكيس - ترميم ص 27
- ❖ معلومات هامه عن طبيعة التربه وبيان بالزلازل التى ضربت مصر وقوتها ص 27 - 29
- ❖ شكل توضيحي بالتوزيع النسبى لوحدات المباني العاديه وفقا لنوع الحيازه ص 30
- ❖ بيان بتوزيع الوحدات العاديه طبقا لنوع الحيازه ص 31
- ❖ بيان بعدد ونوع الوحدات المعطله عن سوق السكن ص 32
- ❖ بيان بعدد الوحدات السكنيه المشغوله والمغلقة ايجار قديم 2017 ص 33
- ثانيا :- دراسة الاثر الاقتصادى الايجابى فى حالة الغاء قانون الايجار القديم
- ❖ الاثار الايجابيه الاقتصاديه والاجتماعيه ص 34 - 35
- ❖ اجمالى العائد من وحدات الايجار القديم بالقيمه الايجاريه المجمده ص 36
- ❖ الايرادات المتوقعه بعد الغاء قانون الايجار القديم ص 37
- ❖ نسبة الايجار القديم فى محافظات الجمهوريه ص 38
- ❖ بيان يوضح توزيع وحدات الايجار القديم السكنى المشغول بالمحافظات ص 39
- ❖ خسائر المستأجر بسبب استمرار العمل بقانون الايجار القديم ص 40
- ❖ رؤية لحل موضوع الايجارات القديمه ص 41
- ❖ آليات دعم المستأجر غير القادر ص 41
- ❖ نظام مقترح لادارة صندوق دعم المستأجر غير القادر ص 42 - 43
- ❖ استمارة طلب الحصول على دعم السكن للمستأجر غير القادر ص 44
- ❖ ملخص لبرنامج تحقيق الحمايه والعداله الاجتماعيه ص 45 - 46
- ❖ بيان للرقم القياسى العام ومعدل التضخم منذ عام 1970 وحتى 2011 ... ص 47
- ❖ بيان للرقم القياسى العام ومعدل التضخم منذ عام 1950 وحتى 2017 ... ص 48
- ❖ متوسط اسعار الصرف للدولار خلال الأعوام من (1988 وحتى 2017) ص 49
- ❖ بيان تاريخى لاسعار الذهب (مجلس الذهب العالمى بلندن) ص 50
- ❖ بيان تاريخى لأسعار صرف الدولار مقابل الجنيه المصرى ص 51 - 52
- ❖ بعض صور العقارات قديما وحديثا وبعض قصاصات الصحف الخاصة بالايجار القديم
- ❖ وصوره لكارت الرقم التنظيمى للخدمات للوحدات السكنيه..... ص 53 - 59
- ❖ جداول توضح توزيع وحدات المباني طبقا لنوع الوحدة وحيازتها..... ص 60

تمهيد

لما تلاقت كل من الأحكام الأخيرة الحالية فى 5 مايو 2018 للمحكمة الدستورية المصرية بعدم دستورية صدر المادة 18 من القانون المشار إليه والمتعلقة بعدم دستورية الإمتداد للشخصية الاعتبارية 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: -

1. مشكلة إسكانية مستفحلة
 2. ضحالة الضرائب العقارية المحصلة
 3. عزوف المستثمر الصغير والمتوسط الحجم عن الدخول فى السوق العقارى
 4. عزوف المستثمر الأجنبى عن الاستثمار فى السوق العقارى
 5. صعوبة وربما إستحالة وضالة فرص تصدير العقار المصرى
 6. تشوه الشكل الحضارى العقارى فضلا عن تدهور حالة التراث المعمارى العقارى المصرى
 7. الإرتفاع الرهيب فى أسعار الإيجار الجديد بالإضافة إلى توحش أسعار التملك وهو ما أدى إلى دخول السوق العقارى فى بداية فقاعة عقارية تنذر بأثار وخيمة على السوق العقارى والإقتصاد المصرى.
 8. تدهور الحياة الإجتماعية فى البلاد الناتج عن تدهور العلاقات الإنسانية ما بين الملاك والمستأجرين من ناحية وإرتفاع نسبة العنوسة من ناحية أخرى.
 9. عوار دستورى وقانونى بوجود قانونين مختلفين تماما لإيجار الأماكن بما يؤدى لعدم المساواة فى الحقوق والواجبات فيما بين المواطنين وبما يخالف مواد الدستور المصرى التى تنص على صيانة حق الملكية.
- 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.
- 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 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 الإشتراكي الذى تهالك وتخلى عنه العالم كله إلى السوق المفتوح واقتصاديات 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:-

1. لن تتم التفرقة ما بين الوحدات المؤجرة سواء تجاريا وإداريا أو تلك المؤجرة سكنيا،
2. عدم الإضرار بصالح الدولة المصرية والسوق العقارى والإقتصاد المصرى،
3. عدم الإضرار بالسوق التجارى والإدارى والحفاظ على مكاسبهم وصالح أنشطتهم،
4. عدم الإضرار بالمستأجر سواء منهم القادر أو غير القادر،
5. عدم الإضرار بصالح الملاك بعد 73 سنة من الظلم المستبين عليهم والحفاظ على حقوق الملكية الخاصة وتطبيق الدستور المصرى الحالى والذى يمجبه أصدرت المحكمة الدستورية حكمها المتقدم بعدم الدستورية، وبالتالي مراعاة القانون وأحكامه.

آلية الحل:-

1. تحديد فترة إنتقالية للمستأجر بصفة عامة (تجارى / سكنى) لتوفيق أوضاعه على ألا تقل عن سنة ولا تزيد عن خمسة سنوات.
2. تحرير عقود جديدة ما بين المالك الحالى والمقيم أو المستغل للعين حاليا للتعامل على أساسه خلال الفترة الإنتقالية.
3. 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 للتفاوض والتعاقد مابين المالك والمستأجر خلال الفترة الإنتقالية، مع إقرار زيادة سنوية تعادل قيمة التضخم السنوى الرسمى المعلن بالبلاد.
4. يراعى الابتعاد 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 أخرى وبالتالي نبدأ الحل بخطأ كارثى.

5. يقع على عاتق المستأجر (فى حالة السكنى فقط) إثبات عدم مقدرة المادية لسداد الإيجار السوقى للجهات الرسمية المسؤولة 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.

6. 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 لى 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.

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: -

1. الإرتفاع الكبير فى قيم الإيجارات الجديدة.

2. الإرتفاع المبالغ فيه والمتضخم فى أسعار التملك للعقارات سواء للأغراض التجارية أو السكنية.

3. 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 60 - 75 % نت هذه القيمة إيمانا من جانب المتعاملين فى السوق

بأن الأسعار متضخمة وبالتالي لتقليل مخاطر إستثماراتهم وقيمها الرأس مالية.

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

فإن لم يتم علاج هذ الفقاعة، فإن توابعها سيئة جدا 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.

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

إن إلغاء قانون الإيجار القديم سيؤدى إلى دخول الشقق المغلقة والمقدرة ب 10 - 12 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 التملك وعودة تلك الأسعار إلى المستويات المقبولة والمشجعة على الإستثمار فى السوق العقارى.

العلاقة الإيجابية ما بين إلغاء قانون الإيجار القديم من ناحية وأسعار الإيجار / التملك في السوق العقارى من ناحية أخرى:

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: -

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

2. إرتفاع فى الأسعار والإيجارات للوصول إلى نقاط التعادل.

3. مع دخول المستثمر صغير ومتوسط الحجم فى السوق العقارى، ومع تصدير العقار المصرى، ومع خطط التنمية العقارية والقاهرة 2030،،،، إلخ، يبدأ السوق فى الإرتفاع متجاوزا المستويات الحالية ولكن بشكل طبيعى وصحى ومباشر لتطور وإزدهار السوق العقارى.

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 64 عاماً وحتى الآن من التسويف وعدم الاهتمام بحل هذه المشكلة حيث تم تأجيل مناقشة هذه المشكلة من قبل مجلس النواب الحالي مراراً وتكراراً لمدة ثلاث دورات برلمانية متتالية وفي انتظار دور انعقاد 2018 / 2019

تم تكوين الفريق العلمي 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 الآتي :-

- 1-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.
- 2-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.
- 3-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 المعنية بالدوله.
- 4-تم استخدام الأساليب الإحصائية والاستنباط الرياضى فى عمل الدراسات.

مصادر الدراسات :

- الجهاز المركزى للتعبئه العام والاحصاء (احصاء 1995/2006/2017)
- وزارة الاسكان - الادارة العامه لبحوث الاسكان (1995/2006)
- 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 يلي تحليل مختصر لعناصر الدراسة :-

أولا :- دراسة الاثر الاقتصادي الضار

1- دراسات تثبت خسارة المالك والدولة :-

- ❖ لم يسترد المالك التكلفة الانشائية للعقار (راس المال)
- ❖ اساس التقييم الجنيه المصرى - الجنيه الذهب (
- ❖ دراسة افتراضية مقارنة بين العائد من استثمار رأس المال / عوائد الإيجار لشهادات استثمار مجموعة (أ) على مدار 59 سنة.
- ❖ لم يسترد المالك التكلفة الانشائية للعقار (راس المال)
- ❖ اساس التقييم الجنيه المصرى وتضخمه - الدولار الأمريكى وتضخمه (جدول رقم 2
- ❖ دراسته توضح خسائر الملاك والدولة فى حوالى 3 مليون وحده سكنيه فقط (حوالى 2.3 ترليون جنيه مصرى (خسائر الملاك بداخلهم خسائر الدولة من الضرائب العقارية وضريبة الدخل المستحقه على هذه المبالغ (لم تتضمن هذه الدراسة خسائر وحدات الادارى والتجارى لعدم توافر الاحصائيات عنها من الجهاز)
- جدول رقم 3

2- دراسات مقارنة لقيم الايجارات (رقم قياسى/ 10% تراكمى/ سوقى) :-

- ❖ دراسته بالرقم القياسى العام (معدل التضخم للجنيه المصرى)
- ❖ دراسته 10% تراكمى
- ❖ دراسته للايجار السوقى الحر
- جدول رقم 3
- جدول رقم 4
- جدول رقم 5

تثبت هذه الدراسات ان قيمة الايجار الجديد السوقى الحالى تعادل ضعف قيمه الحقيقيه مقومه بالرقم القياسى العام وكذلك دراسة ال 10% تراكمى

3-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 وانهايار بعضها تباعا

4-تناقص العمر الافتراضى للمبانى نتيجة انعدام الصيانه وتأثير الزلازل السلبي عليها (الحزام السادس الزلزالي - مصر).

(A.1) دراسة الذهب (دراسة تثبت أن مالك العقار لم يسترد كامل التكلفة الإنشائية للعقار).

*دراسة مقارنة بين تكلفة العقار (بالجنيه الذهب) وإجمالي العائد من ايجار العقار
(بالجنيه الذهب) منذ عام 1965 وحتى عام 2024 (59 عاما) (جدول رقم A.1)

السنة	اجمالي تكلفة العقار سنة 1965 بالجنيه المصرى	اجمالي تكلفة العقار سنة 1965 بالجنيه الذهب	سعر جرام الذهب بالجنيه المصرى	وزن الجنيه الذهب بالجرام	سعر الجنيه الذهب 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
1996			42.31	8	338.47	1980	5.85

السنة	اجمالى تكلفة العقار سنة 1965 بالجنيه المصرى	اجمالى تكلفة العقار سنة 1965 بالجنيه الذهب	سعر جرام الذهب بالجنيه المصرى	وزن الذهب بالجرام	سعر الجنيه الذهب المصرى	الايجار السنوى للعقار بالجنيه المصرى	الايجار السنوى بالجنيه الذهب
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
2018			732.38	8	5,859.04	1980	0.34
2019			724.9	8	5,799.20	1980	0.34
2020			889.15	8	7,113.20	1980	0.28
2021			905.81	8	7,246.48	1980	0.27
2022			1,422.27	8	11,378.16	1980	0.17
2023			1,911.87	8	15,294.96	1980	0.13
2024			3,733.26	8	29,864	1980	0.06
اجمالى الايجار المحصل على مدار 59 سنة مقوما بالجنيه الذهب وحسب تطور سعره فى هذه المدة (خمسة آلاف واربعمئة وثمانية وثلاثون جنيها ذهبيا)							
اجمالى تكلفة العقار مقوما بالجنيه الذهب سنة انشاء العقار 1965 ميلادية (ثمانية آلاف وثلاثمئة واثنين وخمسون جنيها ذهبيا)							
خسارة المالك من راس المال (الفان وتسعمائة وأربعة عشر جنيها ذهبيا)							
اجمالى خسارة المالك من راس المال مقومة بالجنيه المصرى بسعر الذهب اليوم							
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 A.1)

(B.1) دراسه مقارنه بين العائد من استثمار رأس المال (27000 جنيه) في شهادات استثمار البنك الأهلي (مجموعه أ) وبين العائد من الايجار السنوى في حالة استثماره في نفس الشهادات على مدار 60 عاما

(جدول رقم B.1)

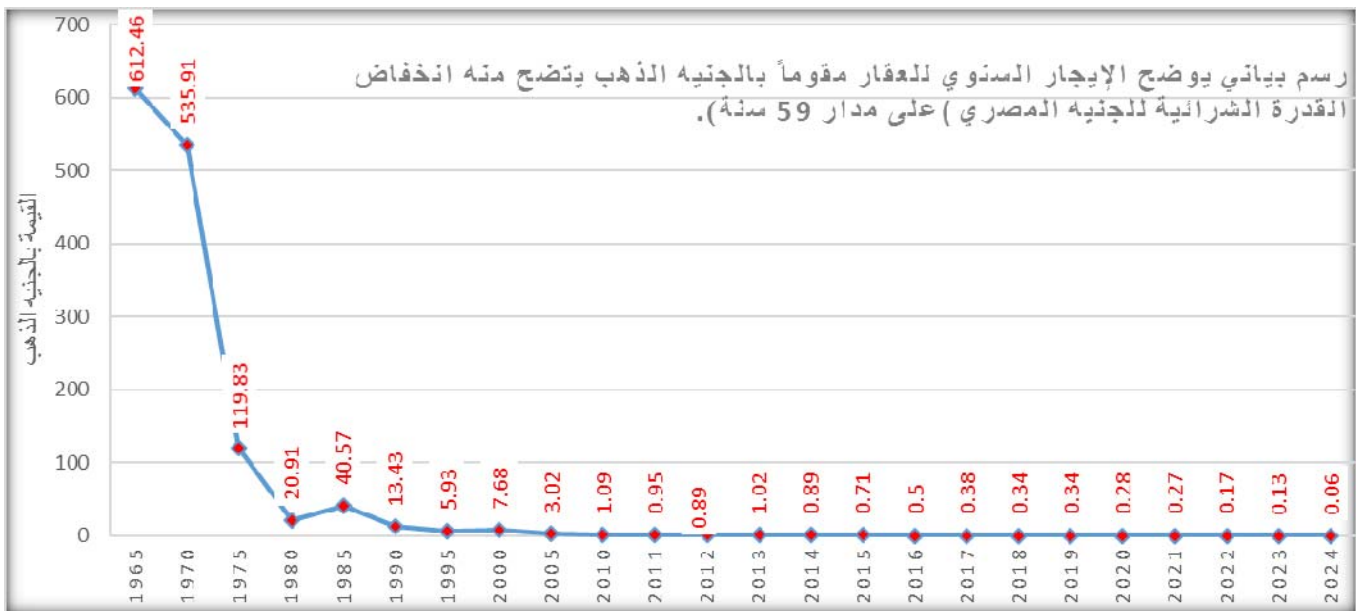
السنة	الايجار السنوى بعد خصم العوائد	العائد من الايجار السنوى في حالة استثماره في شهادات استثمار مجموعه أ بعائد متوسط 300% كل 10 سنوات على مدار 60 عاما	رأس المال المدفوع في بناء العقار	العائد من رأس المال في حالة عدم بناء العقار واستثماره في شهادات استثمار مجموعه أ بعائد متوسط 300% كل 10 سنوات على مدار 60 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		
1995	1815	16335		
1996	1815	16335		

السنة	الايجار السنوى بعد خصم العوائد	العائد من الايجار السنوى فى حالة استثماره فى شهادات استثمار مجموعه أ بعائد متوسط 300% كل 10 سنوات على مدار 60 عاما	رأس المال المدفوع فى بناء العقار	العائد من رأس المال فى حالة عدم بناء العقار واستثماره فى شهادات استثمار مجموعه أ بعائد متوسط 300% كل 10 سنوات على مدار 60 عاما
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
2018	1815	441045		
2019	1815	441045		
2020	1815	441045		
2021	1815	441045		
2022	1815	441045		
2023	1815	441045		
2024	1815	441045		
2025	1815	441045		
2026	1815	441045		
2027	1815	1,323,135		19,683,000
اجمالى	92565	5,292,540		19,683,000

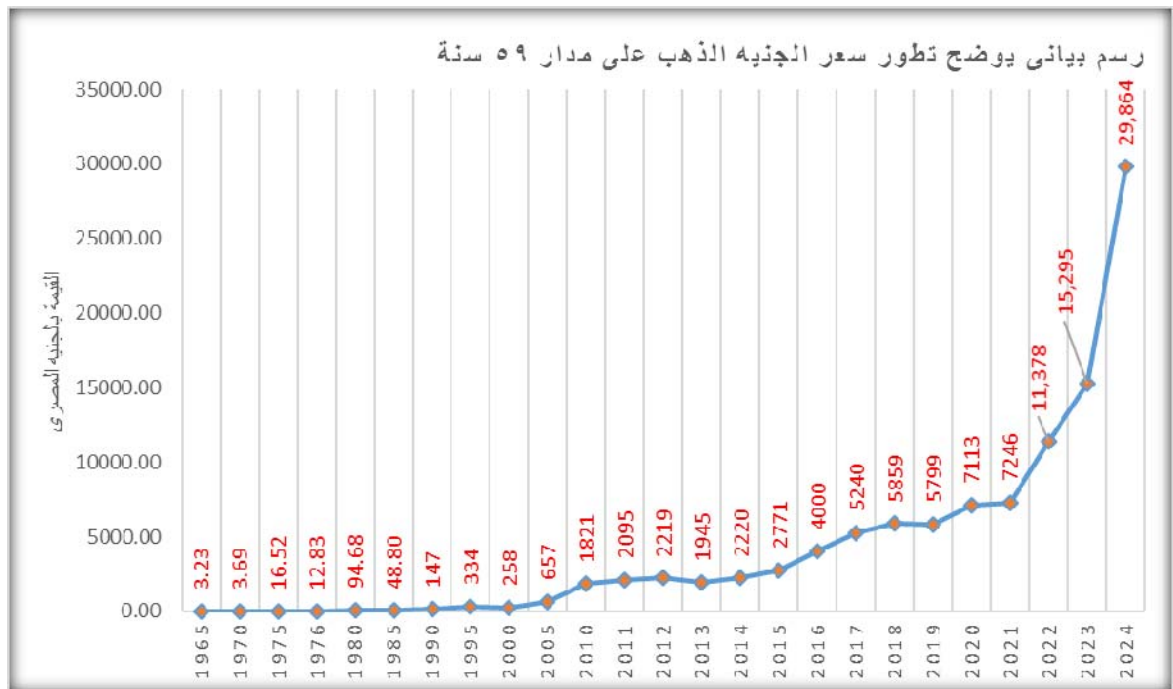
(تابع جدول رقم B.1)

يتضح من الجدول رقم A.1 ، B.1 الآتى :-

- إجمالي الأيجار المحصل على مدار 59 سنة مقوما بالجنيه الذهب وحسب تطور سعره فى هذه المدة (خمسة آلاف واربعمائة وخمسة وثلاثون جنيها ذهيبا) = 5438 جنيه ذهب
- اجمالى تكلفة العقار مقوما بالجنيه الذهب سنة انشاء العقار 1965م (ثمانية آلاف وثلثمائة واثنين وخمسون جنيها ذهيبا) = 8352
- خسارة المالك (الفان وتسعمائة وسبعة عشر جنيها ذهيبا) = - 2.914 جنيه ذهب
- اجمالى خسارة المالك من رأس المال بالجنيه المصرى (**بسعر الذهب اليوم**) = - 87,023,696 **جنيه مصرى**



(جدول رقم A.1)



(جدول رقم A.1)

**(2) دراسة توضح تأثير تدهور قيمة الجنيه المصري على القيمة الشرائية للقيمة الإيجارية
منذ عام 1965 وحتى 2024 (تدهور القيمة الشرائية للجنيه المصري)**

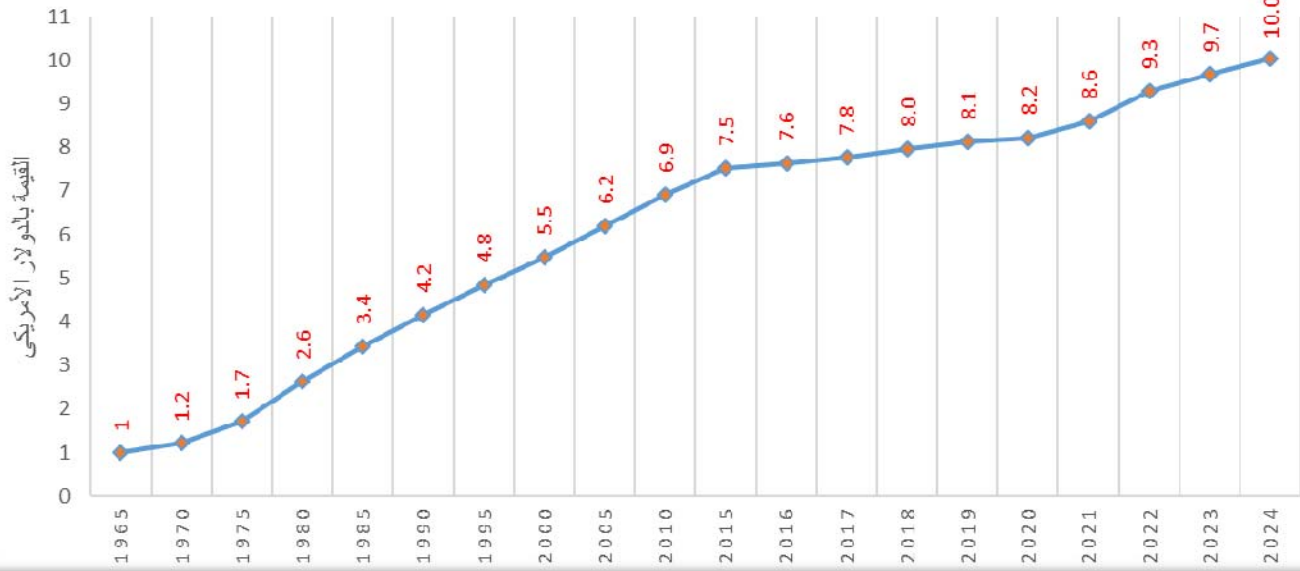
(جدول رقم 2)

الايجار السنوى المفترض قياسا بمعدل التضخم للجنيه المصرى	الايجار السنوى مقوم بالجنيه المصرى متضمنا القيمة التضخمية للجنيه	الايجار السنوى لعقار تم بناؤه عام 1965 خاضع لقانون الايجار القديم	القيمة الشرائية للجنيه لسلعة سعرها 1 جنيه عام 1965 حتى عام 2017	تكلفة العقار عام 1965 بالجنيه المصرى وما يعادله بالدولار وقتها	القيمة الشرائية لنفس السلعة بالجنيه المصرى	سعر الدولار مقابل الجنيه المصرى	القيمة الشرائية للدولار لسلعة سعرها 1 دولار عام 1965 حتى عام 2017	السنة
1980	1980.00	1980	1.00	تكلفة العقار 27000 = جنيه مصرى بما يعادل 75000 دولار وقتها	0.36	0.36	1.00	1965
2039.4	1922.33	1980	1.03		0.3708	0.36	1.03	1966
2098.8	1867.92	1980	1.06		0.3816	0.36	1.06	1967
2420	1620.00	1980	1.22		0.44	0.40	1.10	1968
2574	1523.08	1980	1.30		0.468	0.40	1.17	1969
2706	1448.78	1980	1.37		0.492	0.40	1.23	1970
2838	1381.40	1980	1.43		0.516	0.40	1.29	1971
2926	1339.85	1980	1.48		0.532	0.40	1.33	1972
3102	1263.83	1980	1.57		0.564	0.40	1.41	1973
3454	1135.03	1980	1.74		0.628	0.40	1.57	1974
3762	1042.11	1980	1.90		0.684	0.40	1.71	1975
3982	984.53	1980	2.01		0.724	0.40	1.81	1976
4224	928.12	1980	2.13		0.768	0.40	1.92	1977
4554	860.87	1980	2.30		0.828	0.40	2.07	1978
7590	516.52	1980	3.83		1.38	0.60	2.30	1979
8646	453.44	1980	4.37		1.572	0.60	2.62	1980
9537	411.07	1980	4.82		1.734	0.60	2.89	1981
10098	388.24	1980	5.10		1.836	0.60	3.06	1982
10428	375.95	1980	5.27		1.896	0.60	3.16	1983
10890	360.00	1980	5.50		1.98	0.60	3.30	1984
11286	347.37	1980	5.70		2.052	0.60	3.42	1985
11484	341.38	1980	5.80		2.088	0.60	3.48	1986
11913	329.09	1980	6.02		2.166	0.60	3.61	1987
12408	315.96	1980	6.27		2.256	0.60	3.76	1988
17986	217.97	1980	9.08		3.2702	0.83	3.94	1989
34238	114.51	1980	17.29		6.225	1.50	4.15	1990
71280	55.00	1980	36.00		12.96	3.00	4.32	1991
81502	48.10	1980	41.16		14.8185	3.33	4.45	1992
85581	45.81	1980	43.22		15.5601	3.39	4.59	1993
87632	44.74	1980	44.26		15.933	3.39	4.70	1994
90242	43.44	1980	45.58		16.4076	3.39	4.84	1995
92852	42.22	1980	46.90		16.8822	3.39	4.98	1996
95090	41.23	1980	48.03		17.289	3.39	5.10	1997

الايجار السنوى المفترض قياسا بمعدل التضخم للجنيه المصرى	الايجار السنوى مقوم بالجنيه المصرى متضمنا القيمة التضخمية للجنيه	الايجار السنوى لعقار تم بناؤه عام 1965 خاضع لقانون الايجار القديم	القيمة الشرائية للجنيه لسلعة سعرها 1 جنية عام 1965 حتى عام 2017	تكلفة العقار عام 1965 بالجنيه المصرى وما يعادله بالدولار وقتها	القيمة الشرائية لنفس السلعة بالجنيه المصرى	سعر الدولار مقابل الجنيه المصرى	القيمة الشرائية للدولار لسلعة سعرها 1 دولار عام 1965 حتى عام 2017	السنة
96395	40.67	1980	48.68		17.5263	3.39	5.17	1998
98923	39.63	1980	49.96		17.986	3.40	5.29	1999
107704	36.40	1980	54.40		19.5826	3.58	5.47	2000
129822	30.20	1980	65.57		23.604	4.20	5.62	2001
143207	27.38	1980	72.33		26.0376	4.56	5.71	2002
176407	22.22	1980	89.09		32.074	5.53	5.80	2003
204600	19.16	1980	103.33		37.2	6.20	6.00	2004
196075	19.99	1980	99.03		35.65	5.75	6.20	2005
202400	19.37	1980	102.22		36.8	5.75	6.40	2006
201578	19.45	1980	101.81		36.6506	5.57	6.58	2007
203148	19.30	1980	102.60		36.936	5.40	6.84	2008
215366	18.20	1980	108.77		39.1575	5.75	6.81	2009
220748	17.76	1980	111.49		40.136	5.80	6.92	2010
233657	16.78	1980	118.01		42.483	5.95	7.14	2011
255004	15.37	1980	128.79		46.3644	6.36	7.29	2012
273911	14.31	1980	138.34		49.802	6.73	7.40	2013
295724	13.26	1980	149.36		53.768	7.15	7.52	2014
312268	12.55	1980	157.71		56.776	7.55	7.52	2015
419100	9.35	1980	211.67		76.20	10.00	7.62	2016
760683	5.15	1980	384.18		138.306	17.80	7.77	2017
786838	4.98	1980	397.39		143.06	17.95	7.97	2018
722599	5.43	1980	364.95		131.38	16.18	8.12	2019
704824	5.56	1980	355.97		128.15	15.59	8.22	2020
740718	5.29	1980	374.10		134.68	15.66	8.60	2021
1254893	3.12	1980	633.78		228.16	24.56	9.29	2022
1640225	2.39	1980	828.40		298.22	30.84	9.67	2023
2799588	1.40	1980	1413.93		509.02	50.80	10.02	2024
14,199,747	24234.57	اجمالى الايجار السنوى مقوم بالجنيه المصرى متضمنا القيمة التضخمية للجنيه						
		اجمالى الايجار السنوى المفترض قياسا بمعدل التضخم للجنيه المصرى						

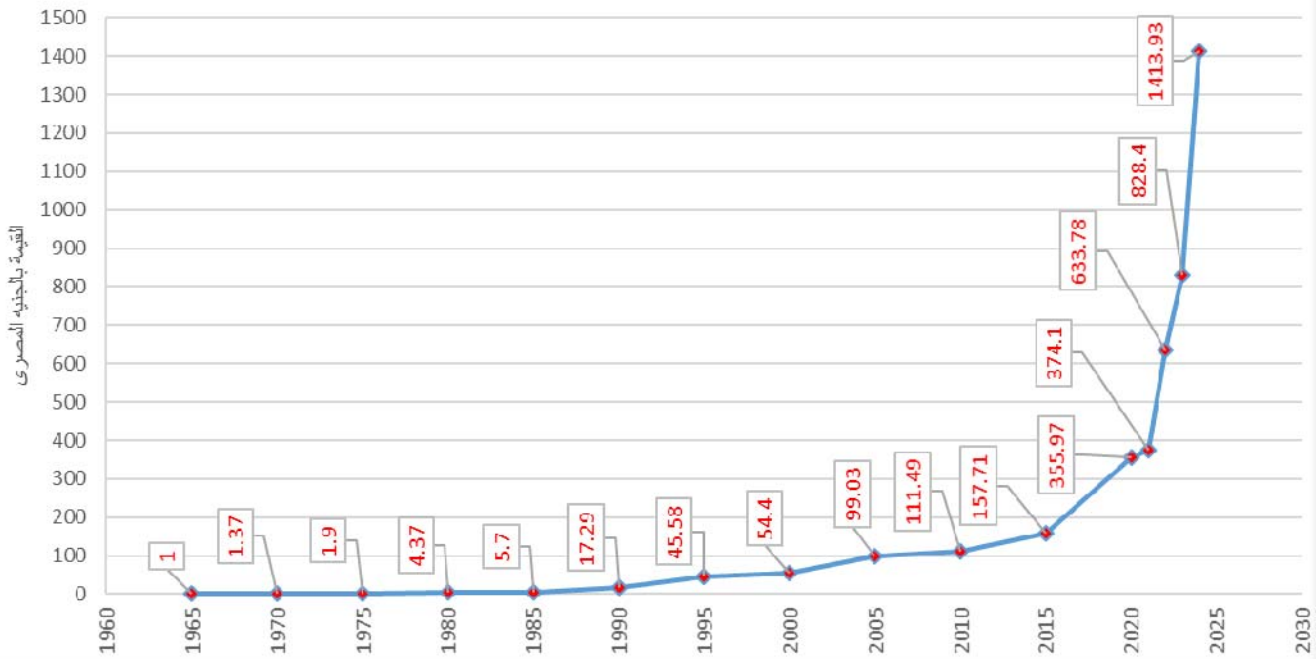
(تابع جدول رقم 2)

شكل يوضح معدل تضخم الدولار منذ عام ١٩٦٥ حتى عام ٢٠٢٤
 لسلعة سعرها ١ دولار عام ١٩٦٥ أصبح سعرها ١٠,٠٠٢ دولار عام ٢٠٢٤



(جدول رقم 2)

رسم بياني يوضح تدهور القيمة الشرائية للجنيه المصري لسلعة كان سعرها ١ جنيه مصري عام ١٩٦٥ أصبح سعرها ١٤١٤ جنيه مصري عام ٢٠٢٤



(جدول رقم 2)

(3) دراسة توضح خسائر الملاك (3 مليون وحدة) وخسائر الدولة من الضرائب

بيان للقيمة الإيجارية المقدرة بالرقم القياسي العام ومعدل التضخم طبقاً لإحصائيات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

(جدول رقم 3)

اساس الرقم القياسي العام لسنة 1970 = 100

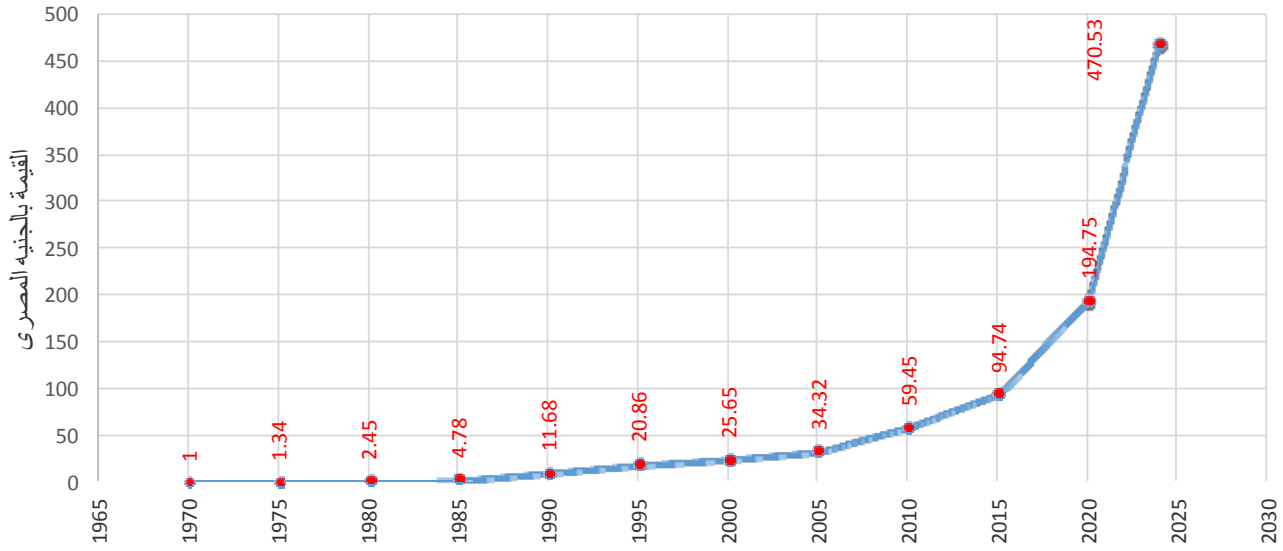
السنة	الرقم القياسي العام	معدل التضخم	سعر كيلو اللحم الحر (عند الجزار) طبقاً لمعدل التضخم	متوسط ايجار الوحدة الشهرى بقانون الايجار القديم	متوسط ايجار الوحدة الشهرى طبقاً لمعدل التضخم لعقار ايجاره 20 جنية سنة 1970	متوسط ايجار الوحدة السكنية السنوى طبقاً لمعدل التضخم	متوسط ايجار جميع الوحدات السكنية السنوى (3,019,865 وحدة) طبقاً لمعدل التضخم	متوسط خسارة الدولة من الضرائب الغير محصلة (15%) بسبب عدم تطبيق القيمة الايجارية العادلة لجميع وحدات الايجار القديم منذ عام 1970 وحتى 2017
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
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

السنة	الرقم القياسي العام	معدل التضخم	سعر كيلو اللحم الحر (عند الجزار) طبقا لمعدل التضخم	متوسط ايجار الوحدة الشهرى طبقا لمعدل التضخم لعقار ايجاره 20 جنية سنة 1970	متوسط ايجار الوحدة السكنية السنوى طبقا لمعدل التضخم	متوسط ايجار جميع الوحدات السكنية السنوى طبقا لمعدل التضخم (3,019,865 وحدة)	متوسط خسارة الدولة من الضرائب الغير محصلة (15%) بسبب عدم تطبيق القيمة الاجارية العادلة لجميع وحدات الايجار القديم منذ عام 1970 وحتى 2017
2002	2693.8	2.7%	26.94	20	538.76	19,523,789,609	2,928,568,441
2003	2808.1	4.2%	28.08	20	561.62	20,352,198,976	3,052,829,846
2004	3272.6	16.5%	32.73	20	654.52	23,718,744,478	3,557,811,672
2005	3431.9	4.9%	34.32	20	686.38	24,873,299,264	3,730,994,890
2006	3694.6	7.7%	36.95	20	738.92	26,777,263,750	4,016,589,562
2007	4045.2	9.5%	40.45	20	809.04	29,318,298,955	4,397,744,843
2008	4785.7	18.3%	47.86	20	957.14	34,685,203,033	5,202,780,455
2009	5348.9	11.8%	53.49	20	1069.78	38,767,094,156	5,815,064,123
2010	5944.6	11.1%	59.45	20	1188.92	43,084,534,750	6,462,680,212
2011	6564.3	10.4%	65.64	20	1312.86	47,575,919,567	7,136,387,935
2012	7049.3	7.4%	70.49	20	1409.86	51,091,042,427	7,663,656,364
2013	7776.8	10.3%	77.77	20	1555.36	56,363,726,717	8,454,559,008
2014	8566.3	10.2%	85.66	20	1713.26	62,085,766,919	9,312,865,038
2015	9474.3	10.6%	94.74	20	1894.86	68,666,656,727	10,299,998,509
2016	10844	14.5%	108.44	20	2168.8	78,593,798,544	11,789,069,782
2017	13984.98	29.0%	139.85	20	2796.996	101,358,603,906	15,203,790,586
2018	15568.6	11.3%	155.69	20	3113.72	112,836,168,574	16,925,425,286
2019	16834.8	8.1%	168.35	20	3366.92	122,013,175,925	18,301,976,389
1020	19474.6	15.7%	194.75	20	3894.92	141,145,591,030	21,171,838,654
1021	23032.3	18.3%	230.32	20	4606.46	166,930,647,935	25,039,597,190
2022	28068.7	21.9%	280.69	20	5613.74	203,432,843,341	30,514,926,501
2023	35068.3	24.9%	350.68	20	7013.66	254,163,676,271	38,124,551,441
2024	47053.2	34.2%	470.53	20	9410.64	341,026,348,363	51,153,952,254
اجمالى ايجار الوحدة السكنية السنوى طبقا لمعدل التضخم منذ عام 1996 وحتى عام 2024						759799.39	
اجمالى ايجار جميع الوحدات السكنية ايجار قديم السنوى طبقا لمعدل التضخم منذ عام 1970 وحتى عام 2024						2,294,491,590,922	
خسارة الدولة من الضرائب الغير محصلة (15%) بسبب عدم تطبيق القيمة الاجارية العادلة لجميع وحدات الايجار القديم منذ عام 1970 وحتى عام 2024							
344,173,738,638							

(تابع جدول 3)

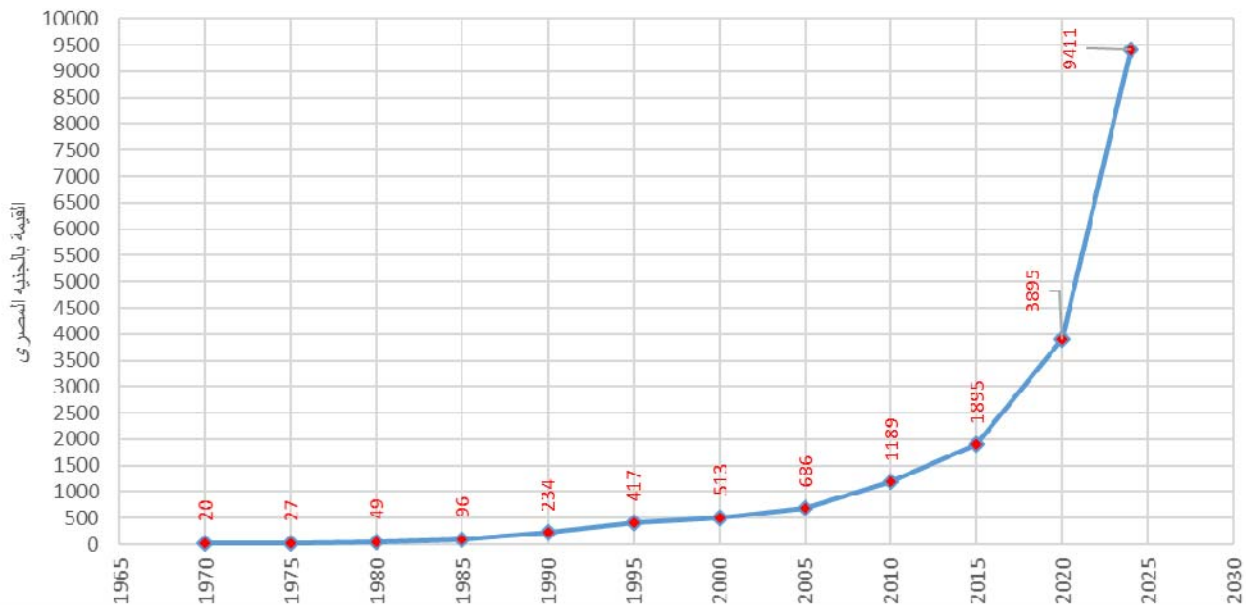
المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2017، الرقم القياسي العام لأسعار المستهلكين (معدل التضخم)

رسم بياني يوضح التغير في سعر كيلو اللحم من ١ جنيه عام ١٩٧٠ (سعر حر) حتى وصل الى ٤٧٠ جنيه عام ٢٠٢٤ مع ثبات القيمة الإيجارية



(جدول رقم 3)

رسم بياني يوضح قيمة الإيجار الشهري مقوماً بالرقم القياسي العام لجهاز التعبئة العامة والإحصاء منذ عام ١٩٦٥ وحتى عام ٢٠٢٤



(جدول رقم 3)

(4) بيان (10%) يوضح قيمة الايجار الشهرى المفترض لوحدة سكنيه بمعدل زياده منطقيه 10% سنويا حيث ان معدل الزيادة السنوى للاجر والمرتب الأساسى لا يقل عن 7% سنويا بخلاف الأجر المتغير والحوافز والمكافآت والمنح وغلاء المعيشة

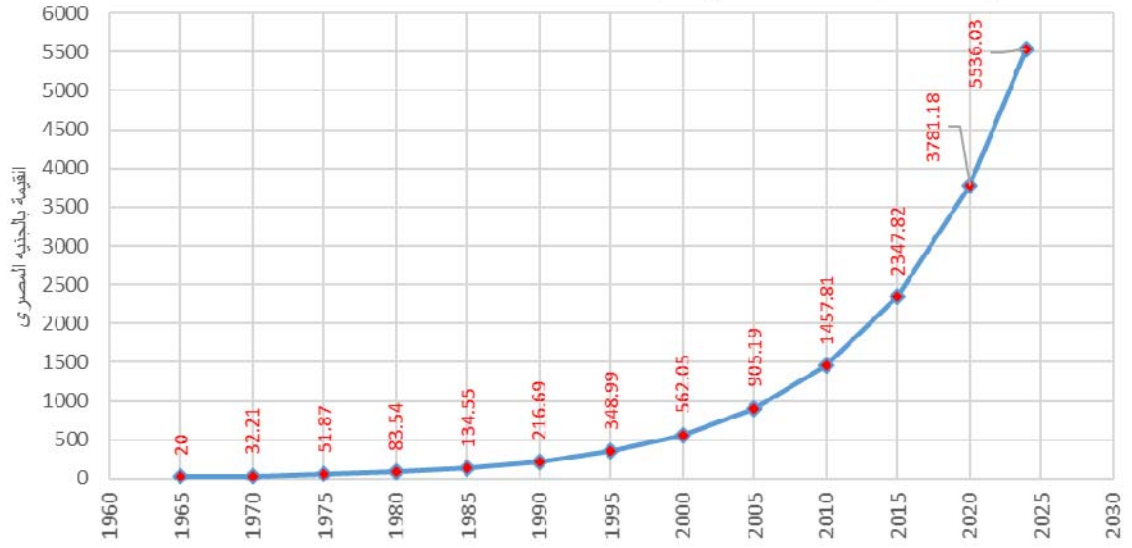
(جدول رقم 4)

السنة	الايجار الشهرى الفعلى لوحدة سكنيه بالجنيه المصرى	نسبة الزيادة السنوية المفترضة	الزيادة السنوية المفترضة بمعدل تراكمى	الايجار الشهرى المفترض للوحدة 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

السنة	الإيجار الشهري 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
2000	20	0.10	51.10	562.05	542.05
2001	20	0.10	56.20	618.25	598.25
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
2018	20	0.10	284.09	3124.94	3104.94
2019	20	0.10	312.49	3437.44	3417.44
2020	20	0.10	343.74	3781.18	3761.18
2021	20	0.10	378.12	4159.30	4139.30
2022	20	0.10	415.93	4575.23	4555.23
2023	20	0.10	457.52	5032.75	5012.75
2024	20	0.10	503.28	5536.03	5516.03
اجمالى	1060			60696.33	59496.33
اجمالى ايجار 52 سنه للوحدة السكنيه الواحدة	14,400			728,355.94	713,955.93

(تابع جدول رقم 4)

رسم بياني يوضح قيمة الإيجار الشهري لوحدة سكنية بزيادة سنوية ١٠ %
بمعدل تراكمي منذ عام ١٩٦٥ وحتى عام ٢٠٢٤



(جدول رقم 4)

(5) دراسة تثبت ان قيمة الإيجار الجديد السوقي الحالي تعادل ضعف القيمة الحقيقية المفترض ان يكون عليها الإيجار حالياً مقوماً بالرقم القياسي العام لأسعار المستهلكين (معدل التضخم)

(جدول رقم 5)

السنة	الإيجار السنوى الثابت منذ انشاء العقار بالجنيه المصرى	إيجار المثل الشهرى المفترض للوحدة السكنية فى حالة تطبيق القيمة الإيجارية العادلة	عدد وحدات العقار	إيجار المثل السنوى المفترض للعقار بالقيمة الإيجارية السوقية	نسبة الضرائب الغير محصلة بسبب عدم تطبيق القيمة الإيجارية السوقية	خسارة المالك بسبب عدم تطبيق القيمة الإيجارية السوقية	خسارة الدولة من الضرائب الغير محصلة بسبب عدم تطبيق القيمة الإيجارية السوقية
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
2018	1980	6578	11	868296	0.15	866316	130244
2019	1980	7565	11	998540	0.15	996560	149781
2020	1980	8699	11	1148321	0.15	1146341	172248
2021	1980	10004	11	1320570	0.15	1318590	198085
2022	1980	11505	11	1518655	0.15	1516675	227798
2023	1980	13231	11	1746453	0.15	1744473	261968
2024	1980	15877	11	2095744	0.15	2093764	314362
إجمالى	57420			16334860		16295260	2450229
خسارة المالك بسبب عدم تطبيق القيمة الإيجارية السوقية							16295260
خسارة الدولة من الضرائب الغير محصلة بسبب عدم تطبيق القيمة الإيجارية السوقية							2450229

بيان حساب القيم الإيجارية بطرق حسابية مختلفة لعام 2017
(وقت إصدار الدراسة)

السنة	القيمة الإيجارية المجمدة	الرقم القياس العام (معدل التضخم)	القيمة الإيجارية بمعدل تراكمي 10%	الإيجار السوقي الحر
2017	20	2796	2840	5900

بيان حساب القيم الإيجارية بطرق حسابية مختلفة لعام 2024
(بعد تحديث الدراسة)

السنة	القيمة الإيجارية المجمدة	الرقم القياس العام (معدل التضخم)	القيمة الإيجارية بمعدل تراكمي 10%	الإيجار السوقي الحر
2024	20	9410	5536.03	15877

العقارات الصادر لها قرارات هدم (خطورة داهمة) أو قرارات تنكيس وترميم
بيان بالمباني السكنية طبقاً لحاجة المبنى للترميم طبقاً لبيانات جهاز التعبئة العامة والإحصاء 2017

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

كتاب المباني والوحدات جدول رقم (11) صفحة (57) (تعداد 2017).

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 6 أضعاف.

القاهرة:

تقع القاهرة على الصدع 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 زلزالياً خارجياً: شرق البحر المتوسط، شمال البحر الأحمر، خليجي السويس والعقبة.

المناطق النشطة زلزالياً داخلياً: دهشور، جنوب غرب وشمال شرق القاهرة، السويس، بالقرب من العاشر من رمضان، جنوب شرق بني سويف، غرب أسيوط، غرب سوهاج.

[1] بيان زلازل بنطاق البحر المتوسط:

التاريخ	على مقياس ريختر	المنطقة
2003/5/21	6.8	بومرداس - الجزائر (2262 قتلى / 10261 جرحى)
2013/10/12	6.4	جزيرة كريت - اليونان
2015/3/28	5.4	كريت - اليونان
2015/9/3	4.4	مطروح - مصر
2016/8/24	6.2	فلورنسا - إيطاليا (297 قتلى / 328 جرحى)
2016/9/28	5.6	سواحل اليونان - اليونان
يناير 2017	5.5	شرق جزيرة كريت

[2] بيان زلازل بمصر:

التاريخ	على مقياس ريختر	المنطقة
1969/3/10	6.9	شدران / البحر الأحمر
1981	5.6	السد العالي - أسوان
1987	4.3	الإسماعلية
1992/10/12	5.8	القاهرة - الجيزة - القليوبية
المدة: 30 ثانية وحدث في الساعة 3 عصرا (وفاة 545 وإصابة 6512) وأصبح هناك 9000 مسكن غير صالح، وتشرّد 50000 مواطن.		
1995/5/11	7.2	نوبيع
1997/1/13	5.5	القاهرة
1997/5/11	4.8	شرم الشيخ
مايو 1995	5.3	قنا
1999/10/12	5.2	القاهرة
1999/12/28	4.8	الشرقية
2010/12	4.6	أسوان
2016/11/29	4.7	دهب - جنوب سيناء

[3] بيان زلازل بنطاق الدول المحيطة بمصر: (خلال الشهران الماضيان)

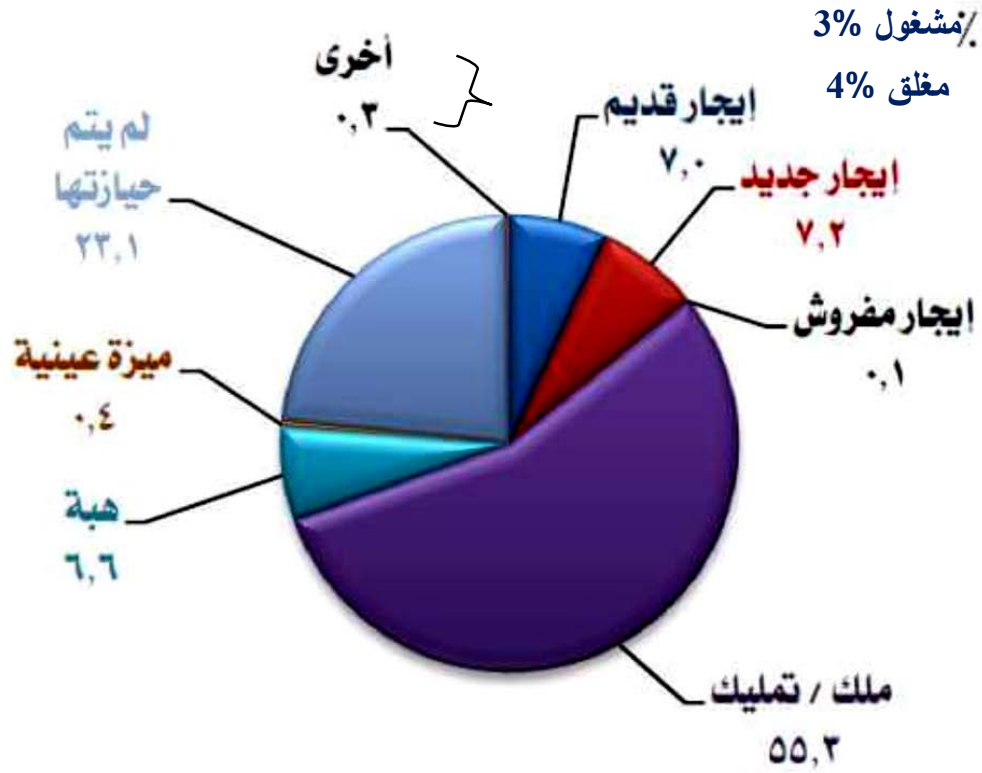
التاريخ	على مقياس ريختر	المنطقة
2018/7/5	2.8	إسرائيل - تجربة نووية
2018/7/5	4.7-2.8	بحيرة طبريا الأردن (11 زلزال)
2018/7/28	4.3	بورسودان - السودان
2018/8/12	4.6	إريتريا (تابع 4.8)
2018/9/7	4.3	سواحل السودان

معلومات هامة عن بعض العوامل التي تؤثر على العمر الافتراضي للمنشأ

العمر الافتراضي للمباني الخرسانية يمكن ان يكون 50 أو 60 أو 100 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.

التوزيع النسبي لوحدات المباني العادية وفقاً لنوع الحيازة ٢٠١٧



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 و ٠,٤٪ ميزة
 عينية.

توزيع وحدات المباني العادية طبقاً لنوع الحيازة (جدول 15/3 صفحة 229) تعداد 2017.

توزيع الوحدات العادية طبقاً لنوع الحيازة حسب آخر تعداد (2017)

عدد الوحدات السكنية		النوع
1,643,229 مشغول	3,019,865	إيجار قديم
1,376,636 مغلق		
3.102.674		إيجار جديد
38.117		إيجار مفروش
23.783.850		تمليك
2.822.517		هبة
187938		ميزة عينية
9.903.233		لم يتم حيازتها
115.102		أخرى
42.973.026		اجمالى

توزيع وحدات المباني العادية طبقاً لنوع الحيازة (جدول 15/3 صفحة 229) تعداد 2017.

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 مغلقه 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 (14/3 صفحة 225).

وجود وحدات سكنية خاليه مكتملة التشطيب وبدون تشطيب (8.995.608) والمعطلة عن سوق السكن بسبب ازدواجية قوانين الايجارات فى مصر (قديم- جديد) وعجز المنظومه القضائيه عن الفصل السريع فى المنازعات الايجاريه.

بيان بعدد الأسر طبقاً لنوع حيازة السكن
الوحدات السكنية المشغولة والمغلقة ايجار قديم (احصاء 2017)

نوع الوحدة السكنية	عدد الوحدات السكنية
وحدات سكنية مشغولة بالفعل	1,643,229
وحدات سكنية مغلقة لوجود مسكن اخر او للسفر للخارج	1,376,636
محلات تجارية - وحدات اداريه - جراجات (ايجار قديم)	لم يستدل من جهاز التعبئة العامة والاحصاء عليها
اجمالى	3,019,865

عدد الأسر والأفراد المصريين طبقاً لنوع حيازة المسكن (جدول 3/2 صفحة 142) تعداد 2017.

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

م	الآثار الإيجابية الاقتصادية والاجتماعية التي ستعود على الدولة والمجتمع من الغاء العمل بقانون الايجار القديم
1	إنعاش خزينة الدولة بمليارات الجنيهات من الضرائب العقارية التي سيتم تحصيلها من ملاك المباني المؤجرة سواء حكومي أو تجارى أو 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 وبالتالي 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 لمستحقه) 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 لقله المعروض وكذلك سيتم خفض اسعار تملك 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.
8	حل مشكلة العقارات المتهالكة سواء بالتتكيس او بالإزالة والتى تعتبر هى القنابل الموقوته الحقيقيه والتى بدأت فعلا فى الانفجار فى صورة انهيارات متتالية لعقارات اصبحت مقابر لسكانيها 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 وبالتالي تسهيل زواج الشباب والقضاء على ظاهرة العنوسة والتى زادت بنسبة كبيرة فى الآونة الاخيرة وكذلك القضاء على التحرش الذى اصبح ظاهره فى وقتنا هذا لعدم قدرة الشباب على الزواج.

م	الآثار الإيجابية الاقتصادية والاجتماعية التى ستعود على الدولة والمجتمع من الغاء العمل بقانون الايجار القديم
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 مادي يقترب من سعر الوحدة مما ادى الى نفشى العداوة والكراهية بين المالك والمستأجر.
12	تخفيف الضغط على دوائر المحاكم بإنهاء النزاعات القضائية المزمنة بين الملاك والمستأجرين وإنهاء حالة الإحتقان بين الملاك والمستأجرين والتي وصلت بينهم لارتكاب جرائم وصلت إلى حد القتل، مما يؤدي 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 والتي 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 بالالتزام الدولة بتحقيق تكافؤ الفرص بين افراد المجتمع وبحماية حرمة الملكية الخاصة والعامه.

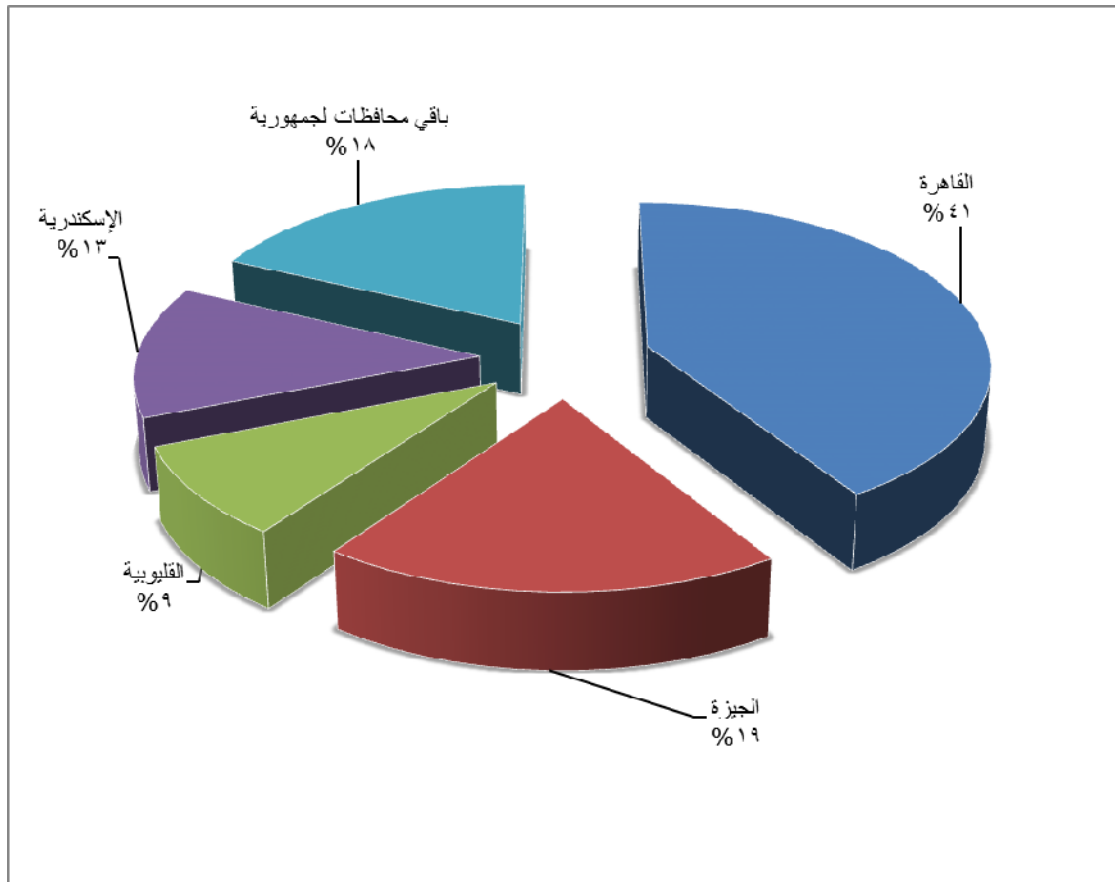
**إجمالي العائد من وحدات الايجار القديم من حيث القيمة الايجارية القديمة المجمدة طبقا
لاحصائيات الادارة العامة لبحوث الاسكان - وزارة الاسكان (2017/2006)**

ايجار الوحدة القديمة	نسبة وحدات الايجار القديم %	عدد وحدات الايجار القديم طبقا لنسب قيمة الايجارات	متوسط الايجار القديم	العائد الشهري من الايجار القديم	قيمة الايجار القديم السنوى
ايجار اقل او يساوى 5 جنيهات	4.85	146463	5	732317	8787807.15
ايجار من 5 الى 20 جنيه	23.57	711782	12.5	8897277	106767327.1
ايجار من 20 الى 40 جنيه	17.53	529382	30	15881470	190577640.4
ايجار من 40 الى 60 جنيه	14.07	424895	50	21244750	254937003.3
ايجار من 60 الى 100 جنيه	13.8	416741	80	33339310	400071715.2
ايجار من 100 الى 200 جنيه	10.9	329165	150	49374793	592497513
ايجار اكثر من 200 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

الإيرادات المتوقعة بعد إلغاء قانون الإيجار القديم:

نوع الوحدة السكنية	متوسط الإيجار	عدد الوحدات السكنية	العائد الشهري (حسب الرقم القياسي العام)	العائد السنوي (حسب الرقم القياسي العام)	نسبة الضرائب العقارية والثروة العقارية	إجمالي الضرائب السنوية (مليار)
إيجار قديم مشغول (رقم قياسي)	2000	1,643,229	3,286,458,000	39,437,496,000	0.15	5,915,624,400
إيجار قديم مغلق (رقم قياسي)	2000	1,376,636	2,753,272,000	33,039,264,000	0.15	4,955,889,600
إيجار جديد	2000	1,450,153	2,900,306,000	34,803,672,000	0.15	5,220,550,800
وحدات تجارية (إيجار قديم) غير معن		لم يتم الإفصاح عن اعداد هذه الوحدات على الرغم من حصرها ضمن تعداد 2017	اعداد وبيانات هذه الوحدات (الإيجار القديم) معلومة لدى مصلحة الضرائب العقارية بدقة ويتم محاسبة ملاكها سواء بالاعفاء او خضوعها للضريبة			
وحدات إدارية (إيجار قديم)		لم يتم الإفصاح عن اعداد هذه الوحدات على الرغم من حصرها ضمن تعداد 2017	اعداد وبيانات هذه الوحدات (الإيجار القديم) معلومة لدى مصلحة الضرائب العقارية بدقة ويتم محاسبة ملاكها سواء بالاعفاء او خضوعها للضريبة			
إجمالي		4,470,018	8,940,036,000	107,280,432,000	0.15	16,092,064,800

نسبة الإيجار القديم بمحافظات جمهورية مصر العربية 2017



عدد الأسر والأفراد المصريين طبقاً لنوع حيازة السكن (جدول 3/2 صفحة 142) تعداد (2017).

يبلغ إجمالي وحدات الإيجار القديم المشغول حوالي 1.643.229 وحدة سكنية. ويشير الشكل السابق إلى تركيز حوالي 82% من إجمالي عدد وحدات الإيجار القديم بمحافظات القاهرة الكبرى والإسكندرية والتي تشتمل على ظهير صحراوي يمكن الاستفادة منه في بناء مساكن لغير القادرين.

بيان يوضح توزيع وحدات الايجار القديم السكنى المشغول بمحافظة الجمهورية

مستسل	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 3/2 صفحة 142) تعداد 2017.

عدد وحدات الايجار القديم المشغول (1.643.229) وحده تمثل 7% من اجمالى عدد الوحدات السكنية لإحصاء عام 2017 (23.456.299) وحده.

خسائر المستأجر في استمرار العمل بقانون الايجار القديم :-

بالرغم من مكاسب المستأجرين الفعليه التي حصلوا عليها من بقاء العمل بقانون الايجار القديم لعشرات السنين والتي تقدر بحوالى 2.3 ترليون جنيه مصرى (خسارة الملاك والدوله) بسبب ثبات (تجميد) قيمه الايجاريه

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.

رؤية الفريق العلمى لحل موضوع الايجارات القديمه:-

اولا – الوحدات الاداريه والتجاريه

مستأجرو هذه الوحدات قادرين لأنهم يتعاملون فى اعمالهم وتجارتههم 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 ومستأجر غير قادر،، وبطبيعة الحال المستأجر القادر عليه ان يدفع الايجار السوقى للوحده التى يسكنها او يسلمها الى مالكةا دون قيد او شرط، اما 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 القوميہ مع تعرضه للعقوبه المقرره فى حالة الادلاء ببيانات مضلله او اخفاء اى بيانات عن دخله او املاكه او ارصده فى البنوك هو وجميع المقيمين معه فى العين المؤجره

الخيار الثانى:-

يتم اجراء تحريات عن جميع وحدات الايجار القديم المشغوله والتى تقدر بحوالى 1.600.000 وحده على غرار ما يحدث حاليا من مراجعه وفلتره جميع المستفيدين من بطاقات الدعم التموينى بمعرفة (وزارة الانتاج الحربى/ جهاز الرقابہ الاداريه) لحوالى 70 مليون مواطن وذلك لقصر هذه البطاقات على مستحقى الدعم فقط (وصول الدعم لمستحقه فقط).

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 لمستحقه)

❖ انشاء مساكن بديله او توزيع الفائض من وحدات السكن الاجتماعى الخاليه بنفس شروط استحقاق السكن الاجتماعى

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

- 1- استمارة لطلب الحصول على دعم المسكن لغير القادر - كراسة شروط بقيمة مالية.
- 2- صورة عقد لوحدة سكنية ايجار قديم اى ما قبل صدور قانون 4 لسنة 1996 بتاريخ 31 / 01 / 1996
- 3- الموافقة على اجراء تحريات وبحث مالى وذلك للمستأجر الغير قادر وزوجته واولاده البالغين والقصر ووالده ووالدته وذلك لعشر سنوات سابقة
- 4- موظفى الحكومة والقطاع العام يجب عليهم تقديم اقرار ذمة مالية - بيان مرتب - بيان معاش
- 5- موافقة طالب الدعم للسكن على الاستعلام الائتمانى والمالى باقرار منفصل من البنك المركزى المصرى وكافة البنوك المصرية الحكومية والخاصة والمشاركة والبنوك الاجنبية بمصر للافصاح عن الحسابات والودائع لديهم.
- 6- الإقرار بصحة جميع البيانات المقدمة (من طالب الدعم للسكن) للجهة المعنية للحصول على الدعم وبتحمل المسؤولية المدنية والجنائية كاملة عن أية بيانات غير حقيقية ومضللة والتي تعرض مقدم الطلب للحبس والغرامة ورد مبلغ الدعم.
- (جزاءات صندوق التمويل العقارى سنة حبس وجوبى وغرامة 50 الف جنيه مصرى بحد ادنى).
- 7- 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 المحول واى جهات اخرى لمعرفة مدى استحقاق طالب الدعم من عدمه
- 8- اقرار بالموافقة على مراجعة البيانات دوريا بمعرفة الجهة المانحة للدعم للمتابعة والرقابة لاييقاف الدعم فور تحسن الموقف المالى لمستحق الدعم.
- 9- 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 الحرى
- وزارة العدل

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 / ابن / ابنة / حفيد / أب / أم / لا يوجد **):
** لا يستحق الامتداد إلا لوريث / لجيل واحد ولو تعدد الورثة.
عدد المقيمين بالعين (يرجى التكرم بملاً 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 المسئولة 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

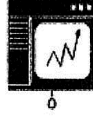
البيانات والمستندات وفي حالة المخالفة أكون مسئولاً جنائياً ومدنياً وأعاقب طبقاً لأحكام القوانين المدنية
والجنائية

وقوانين العقوبات وقانون التكافل والتضامن، ويترتب على المخالفة فسخ عقد الإيجار القائم وإخلاء العين
وردها للمالك.

التاريخ:/...../.....

اسم مقدم الطلب: التوقيع

وحدة شبكات الأمان الإجتماعي



رؤية البرنامج

تحقيق الحماية والعدالة الإجتماعية والمتمثلة في 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

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 أخرى 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 الاجتماعي

هدف المشروع

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

وصف المشروع

بناء منظومة إلكترونية لدعم سياسات العدالة الاجتماعية وتفعيل برامج الحماية الاجتماعية

ينتهي المشروع في: ٢٠١٩

المصدر: وزارة التخطيط والمتابعة والإصلاح الإداري:

شبكات-الأمان-الاجتماعي-الإصلاح-الإداري/وحدة/<http://mpmar.gov.eg>



البنك المركزي للعملة والإحصاء



الرقم القياسي العام ومعدل التضخم لأسعار المستهلكين (خضر الجمهورية)

الفترة من (١٩٧٠-٢٠١١)

أساس (١٩٧٠ = ١٠٠)

السنوات	الرقم القياسي العام	معدلات التضخم %	السنوات	الرقم القياسي العام	معدلات التضخم %
١٩٧٠	١٠٠	—	١٩٩١	١٣٩٧,٧	١١,٧
١٩٧١	١٠٣,١	٣,١	١٩٩٢	١٥٨٨,١	١٣,٦
١٩٧٢	١٠٥,٣	٢,١	١٩٩٣	١٧٨٠,٥	١٢,٦
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	١٦٦,٥	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	٣,٧
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	٣٦٠,٥	١٦,٦	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	٧٠٥,٤	١٩,٧	٢٠٠٨	٤٧٨٥,٧	١٨,٣
١٩٨٨	٨٢٤,٤	١٧,٧	٢٠٠٩	٥٣٤٨,٩	١١,٨
١٩٨٩	٩٩٩,٨	٢١,٣	٢٠١٠	٥٩٤٤,٦	١١,١
١٩٩٠	١١٦٧,٥	١٦,٨	٢٠١١	٦٥٤٤,٢	١٠,٦

المعادلة = $\frac{\text{رقم قياسي العام لسنة ١٩٩٥} \times \text{القيمة الإيجارية وقت سكن لسنة ١٩٧٠}}{\text{رقم قياسي لسنة السكن ١٩٧٠}}$

٢٠١١/٦/٤

سجل إحصائي

١ - ٤ - ٣٩

١ - ٤ - ٣٩

صدر بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢٥



الجهز المركزي للتعينة العامة والإحصاء

الرقم العام ومعدل التضخم لأسعار المستهلكين

حضر الجمهورية

الفترة من (٢٠١٧-١٩٥٠)

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	٢٠,١
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

متوسطات أسعار الصرف للدولار خلال الاعوام (1988 حتى 2017)

السنة	متوسط سعر الدولار مقابل الجنيه المصري
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



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 £3.17s. 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.

تاريخ سعر الصرف الرسمي للدولار مقابل الجنيه
المصري

1789 to 1799	EGP 0.03
1800 to 1824	EGP 0.06
1825 to 884	EGP 0.14
1885 to 1939	EGP 0.20
1940 to 1949	EGP 0.25
1950 to 1967	EGP 0.36
1968 to 1978	EGP 0.40
1979 to 1988	EGP 0.60
1989	EGP 0.83
1990	EGP 1.50
1991	EGP 3.00
1992	EGP 3.33
1993 to 1998	EGP 3.39
1999	EGP 3.40
2000	EGP 3.42 إلى EGP 3.75
2001	EGP 3.75 إلى EGP 4.50
2002	EGP 4.50 إلى EGP 4.62
2003	EGP 4.82 إلى EGP 6.25
2004	EGP 6.13 إلى EGP 6.28
2005 to 2006	EGP 5.75
2007	EGP 5.64 إلى EGP 5.5
2008	EGP 5.5 إلى EGP 5.29
2009	EGP 5.75
2010	EGP 5.80
2011	EGP 5.95
2012	EGP 6.36
2013	EGP 6.5 إلى EGP 6.96
2014	7.15 EGP
2015	7.55 EGP
2016 مارس	8.95 EGP

2016	نوفمبر	13.00	EGP
2017		17.85	EGP
2018		17.95	EGP
2019		16.18	EGP
2020		15.59	EGP
2021		15.66	EGP
2022		24.56	EGP
2023		30.48	EGP
2024		48.22	EGP

اليوم العالمي للقضاء على الفقر:

مصر على طريق

الحماية الاجتماعية



د. غادة والي

وزيرة التضامن الاجتماعي

الاستثمار في الحجر ولكن تنظر لكل احتياجات البشر.

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

٥ - حماية الفئات والشباب
في دولة فقيرة تفتقر المدارس فيها إلى الملاعب وساحات الرياضة ويكثر شبابها محروما من الحق في اللعب وممارسة الرياضة وهي أحد عناصر تشكيل الشخصية والهوية، وضعت الحكومة خطة لإنشاء ٣٦٥٠ ملعبا في مراكز الشباب بأحجام ومستويات مختلفة استثمرت فيها حتى الآن ٢ مليار جنيه وتم الانتهاء من ٢٧٥٠ ملعبا في عامين. والرياضة هي إحدى وسائل حماية النشء، وتتكامل في ذلك مع منظومات متنوعة مكانها المدارس والجامعات والبرامج الثقافية والصحية والخطاب الديني المستنير.

٦ - التأمينات الاجتماعية وحماية المسنين
قامت الدولة بتمويل زيادات في قيمة المعاشات التأمينية، حيث رفعت قيمة المعاشات من ٤٣ مليار جنيه في ٢٠١١/٢٠١٠ إلى ١٦٣ مليار جنيه في ٢٠١٦/٢٠١٧ بهدف حماية أصحاب

التباطؤ الاقتصادي وما ينتج عنها من تباطؤ في سوق العمل وما ينتج عنها من بطالة أو لوجوده في منطقة تعاني ظروفًا اقتصادية معينة.

وتشمل محاور الحماية الاجتماعية:
١ - الحماية من العوز لمواجهة الفقر المدقع
وتقدم الدولة من خلالها الدعم النقدي المباشر لأفقر الفقراء وكانت الحكومات المتعاقبة على مدى ثلاثين عاما كاملة قد وصلت إلى مليون و ٤٠٠ ألف مواطن ما بين مسن وأرملة ومعاق إضافة إلى مساعدات متنوعة للطفل اليتيم ولعائلات محدودة كآسر المجندين وضحايا التصحر، فيما يسمى «معاش الضمان الاجتماعي» ومنذ يناير ٢٠١٥ بدأت وزارة التضامن الاجتماعي في تطوير برنامج للدعم النقدي المشروط يسمى «تكافل وكرامة» وبدأ تنفيذه فعلا في مارس ٢٠١٥ وتم التسجيل فيه حتى الآن لحوالي ٢ مليون أسرة في أفقر ٢٠ محافظة في ١٨٠٠ قرية في أفقر ٩٩ مركز تضم ٧ ملايين و ٦٠٠ ألف مواطن استحق الدعم وانطبقت شروط البرنامج حتى الآن على ٩٥٠ ألف أسرة تضم حوالي ٤ ملايين و ٤٠٠ ألف مواطن وتخطط للوصول للمليون و ٧٠٠ ألف أسرة بنهاية العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ ومرصود للدعم النقدي أكثر من ١٣ مليار جنيه وهو ضعف ما كان مخصصا للدعم النقدي من عامين، ويستهدف برنامج تكافل في الأساس المرأة الأم فيدعمها بشروط استمرار اولادها في المدارس وتقديم رعاية صحية وتغذية منتظمة لهم وهو بذلك استثمار في مستقبل الأجيال القادمة فالحرمان من التعليم والصحة يحرم أطفال الفقراء من الاستفادة من عوائد النمو ويمنع تحقيق النمو الذي يدمج الفقراء وقد بدأنا البرنامج في الصعيد فأصدين سد الفجوة الجغرافية في التنمية التي جعلت من محافظات الصعيد طاردة للسكان إذ بها ٦٧٪ من فقراء مصر رغم أن سكانها هم فقط ربع سكان مصر. وقد لقي البرنامج تقديرا دوليا كبيرا لقدرته على

في ٢٢ ديسمبر ١٩٩٢، صدر قرار الأمم المتحدة رقم ٤٧/١٩٦ باعتباره يوم ١٧ أكتوبر من كل عام يوما «للحماية على الفقر» وهو يوم يتجدد فيه الالتزام الدولي والمحلي والمجتمعي ببذل الجهود للقضاء على الفقر ورفع الوعي العام بقضايا الفقر والعوز ويأثره على الإنسانية، حيث تم اختيار هذا اليوم تحديدا لأنه في ١٧ أكتوبر ١٩٨٧ تعالت مطالبات المجتمع المدني في باريس وتكررت في اليوم نفسه سنويا دعوة العالم للقضاء على الفقر وآسيابه، مطالبة بحكومات العالم وشعوبه بالتعاون لمحاربة الفقر، وتختلف الفعاليات التي تقيمها الحكومات ومنظمات المجتمع المدني من دولة إلى دولة لإلقاء الضوء على قضية الفقر ولفت الأنظار إليها.

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

ولقد وجدت أنه من واقع مسئوليتي كعضو في الحكومة ومسئولة عن وزارة مكلية، ضمن غيرها من الوزارات - بالتعامل مع قضايا الفقر والحماية الاجتماعية أن انتهت فرصة احتفال العالم باليوم العالمي 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 في أي دولة بشروط النمو الاقتصادي في الدولة إلا أن هذا الشرط ليس كافيا في حد ذاته إذا لم يرتبط بعدالة التوزيع وبسياسات تنحاز للطبقات الأدنى دخلا على حساب الطبقات الأعلى دخلا وإذا لم يرحف النمو إلى المناطق الجغرافية الأقل

المحكمة الدستورية العليا :

عدم دستورية مد عقد الإيجار دون موافقة مالك «العين».. ومنع توريث أراضي الإصلاح الزراعي

■ كتبت - هند السعيد



■ المستشار عبد الوهاب عبد الرازق

ولما كان المشرع قد قرر، بنص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٣) من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٦ المشار إليه، إشراك المقبولين في بحث التوزيع أو الورثة عنهم مع المنتفع الأصلي أو الورثة عنه مشاعاً، حسب الأحوال، في ملكية الأرض محل العقد المبرم بين مالكيها المنتفع الأصلي، والهيئة العامة للإصلاح الزراعي، في ذلك يكون المشرع قد أدخل بحرية المالك في التعاقد، مما أدى إلى تقسيم الملكية بين المنتفع الأصلي أو الورثة عنه من ناحية، والمقبولين في بحث التوزيع أو الورثة عنهم من ناحية أخرى، بالرغم من أن المنتفع الأصلي هو المالك «الهيئة العامة للإصلاح الزراعي» دون غيره، ومن ثم يقع هذان النصفان في مخالفة المواد (٢ و ١٠ و ٣٥ و ٤٣ و ٥٤ و ٢٢٥) من الدستور، مما يتعين معه القضاء بعدم دستوريتهما.

كما قضت المحكمة برفض الدعوى المقامة من المستشارية تهاني الجبالي نائب رئيس المحكمة الدستورية سابقاً والتي تطلب ببطالان دستور ٢٠١٢ وماترتب عليه من آثار منها استبعادها من المحكمة.

و كانت دعوى الجبالي تطلب ببطالان دستور ٢٠١٢ فيما تضمنه من النص علي تحديد عدد معين لأعضاء المحكمة الدستورية العليا بهدف الاطاحة بها من عضوية المحكمة.

وحيث إن تقرير قواعد جامدة تتحدد على ضوءها حقوق الورثة الشرعية دون زيادة فيها أو نقصان، يعني أن تخلص لزوجها فلا يتأزعم غيرهم فيها أو يرزحهم أحد في طلبها، فضلاً على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية، وكونها وثيقة الصلة بالحق في الملكية، فلا يجوز أن ينهيا المشرع، ولو عارضتها مصلحة، أيًا كان وزنها.

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 الزراعي فيما نصت عليه من «ومن معه من المقبولين في بحث التوزيع أو إلى الورثة عنهم مشاعاً حسب الأحوال»، وبعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ذاتها فيما نصت عليه من «دون المساس بحصص باقي الأفراد المدرجين معه باستمارة البحث» ويسقط نص البند (١) من المادة (٣) من القانون ذاته، الصادرة بقرار وزير الزراعة واستصلاح الأراضي رقم ٨٧٧ لسنة ١٩٨٦ فيما تضمنه من حصر أسماء المقبولين وعدد الوحدات المدرجة لكل منهم وبيان المساحة الموزعة ومعالجتها وحدودها وضريبتها والتمن المقدر لها وملحقاتها وبداية ونهاية الأقساط، وفي حالة وفاة أي من المقبولين معه في البحث يقتصر توزيع حصة المتوفى على ورثته الشرعيين.

وأقامت المحكمة حكمها استناداً إلى أن أحكام الشريعة الإسلامية هي التي تعين الورثة وتحدد انصابهم، وقواعد انتقال ملكيتها، وكانت هذه الأحكام جميعها قطعية الثبوت والدلالة، فلا يجوز تحويلها أو الاتفاق على خلافها، بل يعتبر مضمونها ساريًا في شأن المصريين جميعاً.

حكمت المحكمة الدستورية العليا في جلستها المنعقدة أمس برئاسة المستشار عبد الوهاب عبد الرازق في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٢ قضائية بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ الخاصة بتأجير وبيع المساكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من إطلاق عبارة «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد»، وتحديد اليوم التالي لانتهاء دور الاعتقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب الحالي لنشر الحكم وإعمال أثره.

وأقامت المحكمة قضائها استناداً إلى أن حرية التعاقد قاعدة أساسية كفلها الدستور، صوناً للحرية الشخصية، وحرية التعاقد من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية والحق في الملكية، وحيث إن النص المطعون فيه أجاز للمستأجر أن يستعمل العين في غير الغرض السكني، والبقاء فيها بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد، فإنه بذلك يكون قد أسقط حق المؤجر مالك العين في استرداد العين المؤجرة حتى بعد انتهاء مدة إيجارها، فلا يتم مد تلك المدة بغير موافقة المؤجر، ومن ثم، فإن ما تضمنه ذلك النص من امتداد قانوني لمدة عقد إيجار المساكن لاستعمالها في غير غرض السكني، يعد عدواناً على حقوق مالك العين، وذلك

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

ياسر القاضي: الكارت يستهدف حصر ملاك الأراضي والمستأجرين

■ كتب . رسمي فتح الله



■ جانب من اجتماع لجنة الاتصالات

أكد عصام فايد وزير الزراعة أمس أن السلطة التنفيذية والتشريعية في مركب واحدة لتحقيق آمال المواطنين، وأشار إلى أن التنسيق بين الوزارات على أعلى مستوى والدليل على ذلك هو التعاون بين أربع وزارات التخطيط والمالية والإنتاج الحربي والزراعة لإصدار الكارت الذكي للحيازة الزراعية، التي تهدف إلى وجود قاعدة بيانات تهدف إلى مصلحة الفلاح والدولة معا، وأضاف أن كارت الحيازة الزراعية سوف يساهم في إيصال الدعم لمستحقيه من المزارعين وأيضا يصحح ويوفق الحاصل المزرعة ويحد من التبعيات على الأراضي الزراعية وضبط الزمام المنزرع، والتأكد من المساحات الأقل من فدان ، وتزويد الفلاح بحصته من الأسمدة دون تلاعب.

وأشار إلى أن هذا الكارت سيقوم بتطوير كل قطاعات الوزارة، وأوضح أن عدد الكروت الذكية التي سوف تصدر ٧ ملايين كارت ذكي للحيازة الزراعية بتكلفة قدرها ٣٥٧ مليون جنيه يسلم الرئيس عبدالفتاح السيسي أول دفعة منها في عيد الفلاح القادم. فيما أكد ياسر القاضي وزير الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات، أن كارت الحيازة الزراعية يأتي في إطار منظومة كاملة للدولة لحصر ثروات الدولة الزراعية والعقارية والأوقاف، والآثار داخل وخارج القطر المصري، والتي تستهدف بناء قاعدة بيانات متكاملة وتوجيهها لتتخذ القرار لتكون القرارات منطقية وسليمة وفي الوقت المناسب، وأوضح أن منظومة

العصار: حريصون

على تقديم أفضل

خدمة للمواطنين

الخاص بالحيازة الزراعية، مشيدا بالتنسيق بين الوزارات الأربع وأكد أن وزارة الإنتاج الحربي تضم مركز معلومات على أعلى مستوى من الكفاءة ومهدنا هو تقديم أفضل خدمة للمواطن المصري.

وأكد أشرف العربي وزير التخطيط أن العمل بنظام الكارت يأتي لتحقيق ثورة حقيقية ونقلة نوعية لقطاع الزراعة والاقتصاد المصري وأنه نموذج واضح لتحقيق النمو والعدالة الاجتماعية، كما أوضح أن قطاع الزراعة يمثل ١١٪ من الناتج المحلي الإجمالي ويستوعب ما لا يقل عن ٢٠٪ من حجم العمالة في مصر ويمثل ٤٪ من إجمالي الاستثمارات. جاء ذلك خلال اجتماع لجنة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات أمس برئاسة مكي بطران وحضور عصام فايد وزير الزراعة وياسر القاضي وزير الاتصالات ومحمد العصار وزير الإنتاج الحربي وأشرف العربي وزير التخطيط لمناقشة كارت الحيازة الزراعية الذكي.

كارت الحيازة الذكي يستهدف حصر الملاك والمستأجرين من المزارعين وتشكل استراتيجية عامة للدولة مبنية على معلومات، لتسهيل التعاون بين مقدم الخدمة المتمثل في الحكومة والفلاح للحصول على خدمة متكاملة مثل القودن التقاوى والأسمدة وكل الخدمات الأخرى الصحية والتعليمية والخيز 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 الإنتاج الحربي إن الوزارة تعمل في تناغم كبير مع مختلف الوزارات المعنية بالكارت الذكي

في ختام الدورة الـ ١٠٠ للملتقى

أنهزام يفرد بالحصول على تفاصيل المنظومة الإلكترونية:

٧ ملايين استثمار لاستخراج كارت الفلاح الذكي

■ كتب - محمد شرابي

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

وكشف الدكتور أحمد أبو اليزيد ، رئيس قطاع الخدمات الزراعية ، النقاب عن أن تكلفة تلك الاستثمارات تبلغ ٣٧٥ 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 منتفعي جمعيتين بمحافظة الاسماعيلية هذا الشهر ، مشيرا إلى أن كارت الفلاح سوف يساهم في توفير قاعدة بيانات حقيقية والية لتوصيل الدعم لمستحقيه من الفلاحين . . . وألفت إلى التعاون مع وزارة الإنتاج الحربي في متابعة ومراقبة أي تجاوزات ومحاسبة الفلاح المخالف من خلال الكارت الخاص به، مضيفا أنه سيتم استخدام الكارت في تسجيل أي مخالفة من قبل المنتفعين من تعديت على الأراضي أو أي تلاعب بالحيازة أو غيرها وذلك من خلال غرفة العمليات المركزية الموجودة بوزارة الإنتاج الحربي، فضلا عن خصم قيمة المخالفة من الدعم الذي سيحصل عليه الفلاح من خلال الكارت. وتتضمن استثمار بيانات

جمهورية مصر العربية
الرقم التنظيمي للخدمات



الرقم التنظيمي لخدمات الوحدة
LG 82 36 25 77 77- A000- 02

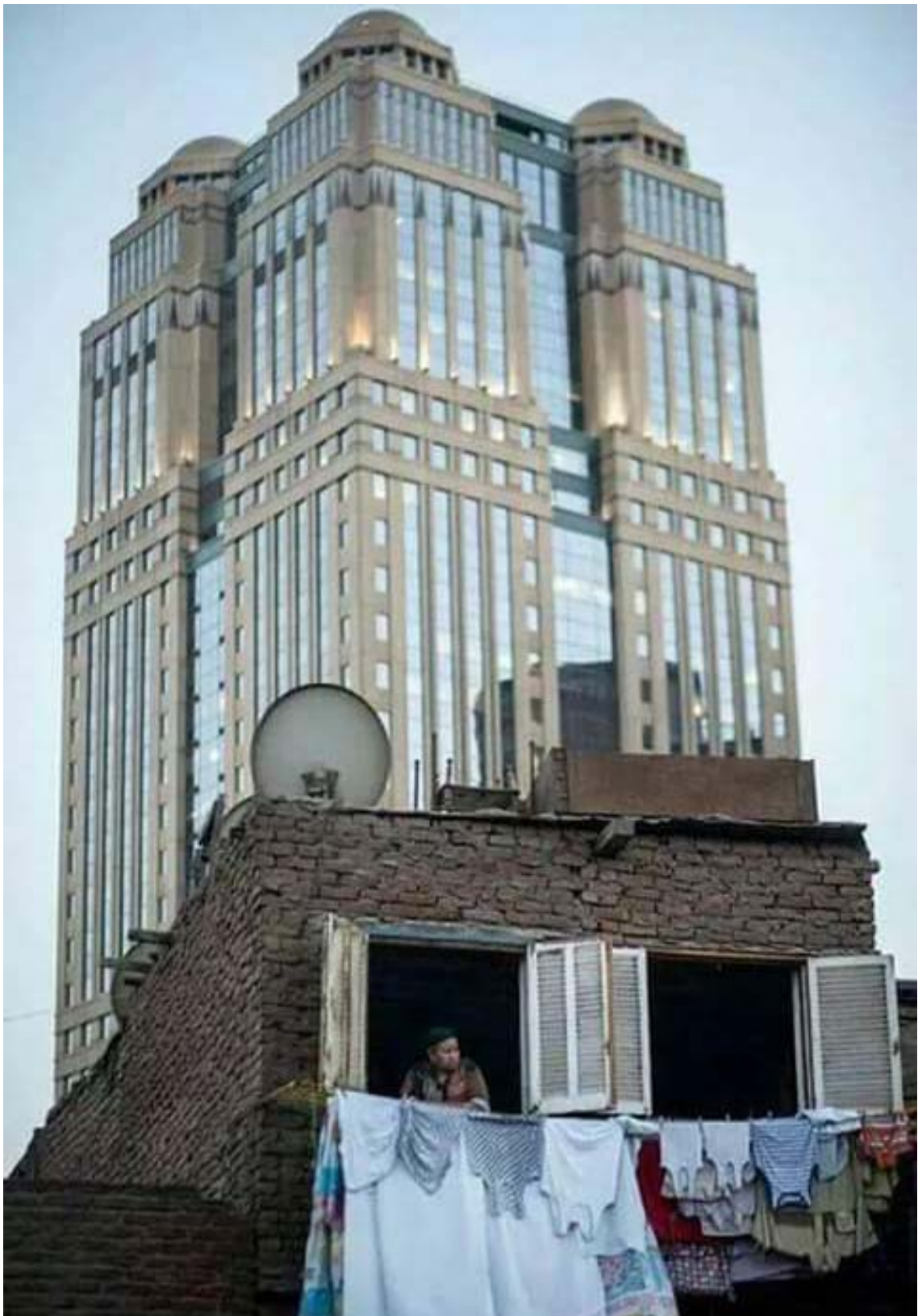
محافطة
: قسم / مركز
: شياخة / قرية
العنوان

014008- 005- 0070- 000/ A000- 02



مبادرة حتم من بلدى . الرقم التنظيمى للخدمات . هى مبادرة قوية
لتطوير منظومة الخدمات للوحدات السكنية وغير السكنية
رقم موحد لكل مكان فى مصر . اعرف رقمك وحافظ عليه
عشان انت حتم من بلدى







جداول توضح توزيع وحدات المباني طبقا لنوع الوحدة وحياتها من إحصاء
جهاز التهيئة العامة والإحصاء لعام 2017

Distribution of Regular Buildings Units by Type of Unit & Tenure

توزيع وحدات المباني العادية طبقا لنوع الوحدة وحياتها

Table : 101

جدول : 101

Type of Unit		Type of Tenure نوع الحياة								إجمالي الوحدات Total units	نوع الوحدة
		أخرى Other	لم يتم حيازتها Tenure not yet determined	ميزه عينية In-Kind Benefit	هبة Gift	ملك / تملك Owned / Condominium	إيجار مفروش Furnished Rent	إيجار جديد New Rent	إيجار قديم Old Rent		
Total Egypt	Whole Building	22,656	1,053,324	25,106	85,694	3,180,284	1,597	75,832	46,608	4,491,101	المبنى بأكمله
	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 أو أكثر
	One or more Floors	6,639	321,999	5,580	91,543	777,741	424	24,621	16,216	1,244,763	دور أو أكثر
	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 وحياتها

Table:102

جدول : 102

Type of Unit		Type of Tenure نوع الحياة								إجمالي الوحدات Total Units	نوع الوحدة
		أخرى Other	لم يتم حيازتها Tenure not yet determined	ميزه عينية In-Kind Benefit	هبة Gift	ملك / تملك Owned / Condominium	إيجار مفروش Furnished Rent	إيجار جديد New Rent	إيجار قديم Old Rent		
Total Egypt	Whole Building	4,837	996,692	16,325	72,073	2,854,151	1,532	60,312	30,000	4,035,922	المبنى بأكمله
	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 أو أكثر
	One or more Floors	1,609	314,808	3,543	88,693	717,383	403	19,990	13,303	1,159,732	دور أو أكثر
	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 وحياتها

Table : 103

جدول : 103

Type of Unit		Type of Tenure نوع الحياة								إجمالي الوحدات Total Units	نوع الوحدة
		أخرى Other	لم يتم حيازتها Tenure not yet determined	ميزه عينية In-Kind Benefit	هبة Gift	ملك / تملك Owned / Condominium	إيجار مفروش Furnished Rent	إيجار جديد New Rent	إيجار قديم Old Rent		
Total Egypt	Whole Building	17,819	56,632	8,781	13,621	326,133	65	15,520	16,608	455,179	المبنى بأكمله
	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 أو أكثر
	One or more Floors	5,030	7,191	2,037	2,850	60,358	21	4,631	2,913	85,031	دور أو أكثر
	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

