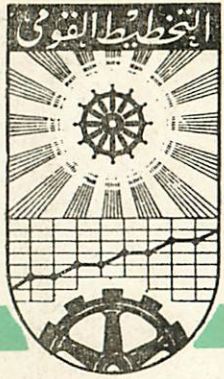


جمهورية مصر العربية



مَعْدَدُ المِخْطِيطِ القومِي

مذكرة خارجية رقم (١٤٦٦)

دراسة تحليلية لقطاع التشييد والاسكان
على مستوى المحافظات

(بحث التوطن الصناعي)

إعداد
د. محمد عبد المجيد الخلووي

مايو ١٩٨٨

رقم الصفحة	المحتويات
١	قائمة الجداول
١	مقدمة
٥	الفصل الاول : قطاع التشييد والاسكان والاقتصاد القومى
٥	١ - علاقة التشييد بالدخل القومى
٨	١ - ٢ احتياجات الصناعة من التشييد
١٢	الفصل الثانى : انتاج قطاع التشييد والبناء على مستوى المحافظات
١٤	١ - ٢ - القطاع العام
١٤	٢ - ٢ - القطاع الخاص
١٦	الفصل الثالث : الاسكان على مستوى المحافظات
١٦	٣ - ١ - مؤشرات الاسكان
١٦	٣ - ٢ - اسباب مشكلة الاسكان
٢٥	٣ - ٣ - الاسكان الصناعى
٢٦	٣ - ٤ - احتياجات الاسكان حتى عام ٢٠٠٠
٢٥	الفصل الرابع : المواقع المكتملة للاسكان على مستوى المحافظات
٣٥	٤ - ١ - موقف المرافق المكتملة للاسكان بالمحافظات
٣٨	٤ - ٢ - مياه الشرب
٤٠	٤ - ٣ - الصرف الصحى
٤٦	xx الخلاصة والتوصيات
٥١	الملاحق
١٠٧	أهم المراجع

قائمة الجداول

رقم الصفحة	
٦	جدول رقم (١) علاقة قطاع التشييد والبناء بالاقتصاد القوي الفترة ٦٠/٥٩ - ١٩٨٢/٨١ .
٧	جدول رقم (٢) التشييد والبناء والناتج المحلي الاجمالي في مصر خلال الفترة من ١٩٧٥ - ١٩٨٠
١٠	جدول رقم (٣) الهيكل المكاني للاستثمار الصناعي الموزع على المحافظات خلال الفترة ١٩٧٥ - ١٩٨٤/٨٣ .
١١	جدول رقم (٤) الهيكل المكاني لآعمال التشييد الصناعي الموزع على المحافظات خلال الفترة ٧٥ - ١٩٨٤/٨٣ .
١٣	جدول رقم (٥) قيمة الاعمال المنفذة لشركات مقاولات القطاع الخاص حسب طبيعة النشاط والموقع الجغرافي خلال الفترة من ١٩٧٣ - ١٩٧٩ .
١٥	جدول رقم (٦) قيمة الخامات المستخدمة خلال الفترة من ٧٣ - ١٩٧٩ لقطاع المقاولات الخاص .
١٧	جدول رقم (٧) التوزيع النسبي للمباني والوحدات السكنية في مـسـدن المحافظات في عام ١٩٧٩ .
١٩	جدول رقم (٨) الكثافة العمرانية للمباني والوحدات السكنية في مـسـدن المحافظات في عام ١٩٧٦ .
٢١	جدول رقم (٩) متوسط عدد الوحدات السكنية والحجرات المستقلة بالمبنى في مـسـدن المحافظات في عام ١٩٧٦ .
٢٢	جدول رقم (١٠) اجمالي عدد المنشآت الصناعية التي تم تسجيلها بالسجل الصناعي في الفترة من ١٩٧٢ - ١٩٨٤ .

رقم الصفحة

٢٨

جدول رقم (١١) تقدير احتياجات الاسكان بالمحافظات للعاملين

في قطاع الصناعة خلال الفترة من ٧٧ - ١٩٨٤ .

٣٠

جدول رقم (١٢) احتياجات الاسكان في مصر حتى عام ٢٠٠٠ .

٣١

جدول رقم (١٣) احتياجات الاسكان على مستوى محافظات

الجمهورية خلال الفترة من ١٩٨١ - ٢٠٠٠ .

٣٤

جدول رقم (١٤) تقدير تكلفة وحدة الاسكان المقدمة لفئات الدخول

بسدون دعسم .

٣٦

جدول رقم (١٥) التوزيع العددي والنسبي للمباني في مدن المحافظات

حسب اتصالها بالمرافق العامة في عام ١٩٧٦ .

٤١

جدول رقم (١٦) الطاقة الانتاجية المطلوبة من مياه الشرب بالمحافظات

فيما عدا القاهرة والاسكندرية واحتياجات الصناعة

منها حتى عام ٢٠١٢ .

يعتبر قطاع التشييد نشاط اقتصادي وتكنولوجي هام في كل الدول بصرف النظر عن مستوى التنمية والناتج القومي الاجمالي . وتشتمل هذه الصناعة على عديد من المجموعات من الانشطة حيث ان مخرجاتها النهائية تكون المباني السكنية والمستشفيات والطرق والمصانع والموانئ والمصانع والطائرات ... الخ .

ويميز قطاع التشييد بمجموعة من الخصائص منها حجم و دور القطاع العام الهام في نشاطاته .

(Public Sector Oriented) وتتطلب منتجاته وقتا طويلا للتخطيط والبناء وتحتاج الى استثمارات طويلة الاجل ومنتجاته تتكون من هياكل ثابتة في الدول النامية (١) . وعموما يقدر (حسب تقديرات البنك الدولي) نسب التشييد والبناء من تكوين رأس المال الثابت بحوالى ٧٠ % .

وتتكون صناعة البناء والتشييد من التصميم واعمال المقاولات ومجموعة من المؤسسات والخدمات متصلة مباشرة بعملية التصميم والتشييد . وتعتبر المعدات والمواد وخدمات النقل والعمالة لانجاز اى مشروع فى هذا القطاع كدخلات هامة لازمه لتطويع عملية البناء والتشييد

ومن الحقائق الهامة فى الدول النامية ان الاستشارات فى قطاع التشييد والبناء تتوزع عادة بالتساوى بين المباني السكنية وغير السكنية (صناعية ، زراعية ، مدارس وجامعات ، مستشفيات ، ومباني عامة واخرى) وبين غير المباني كالطرق والسكك الحديدية والمنافع الاخرى ... الخ .

ويجرى مشروع التشييد والبناء بعدة مراحل وهى :

مرحلة وضع التصور ، مرحلة ما قبل دراسة الجدوى ، مرحلة تكلفة الدراسة الهندسية والتصميم الهندسى ، التشييد والبناء .

(١) ان تخطيط وتنفيذ مشروعات التشييد والبناء تستغرق من ٤ - ٥ سنوات وفى بعض الأحيان تستغرق أكثر من ١٠ سنوات . ان هذه الفترة الطويلة من الوقت يستلزم اعداد التطورات والتفويضات بتعديل سياسة العمل والتكنولوجيا .

• الفترة السابقة

٣- دراسة المباني السكنية وغير السكنية بالمحافظات وتوقعات الطلب عليها وتقدير الاحتياجات منها حيث ان عملية التصنيع تسير جنبا الى جنب مع احتياجات الاسكان

• الحضرى

٤- دراسة المرافق المكمله للاسكان على مستوى المحافظات •

ويستخدم البحث بعض الادوات كالمؤشرات والنسب وتحليل العلاقات المختلفة للوصول الى هذا الهدف •

يتكون البحث من الفصول التالية :

١- قطاع التشييد والبناء والاسكان والاسكان القومى •

٢- انتاج قطاع التشييد على مستوى المحافظات •

٣- الاسكان على مستوى المحافظات •

٤- المرافق المكمله للاسكان على مستوى المحافظات •

ويعتمد البحث على مصادر مختلفة للبيانات واهمها نشرات الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء والاحصاءات العالية وبيانات وزارة الاسكان والتقارير المختلفة وبيانات خطة الاسكان والتعمير فى السنوات المختلفة •

مفاهيم وتعريفات :

- ١- قيمة التعاقد : هي لقيمة التعاقد عليها عند بدء التنفيذ وبعد ادخال تعديل بالحذف والاضافة اثناء التشغيل .
- ٢- قيمة الانتاج خلال السنة : قيمة الاعمال التي اكتملت تنفيذها خلال السنة وهي عبارة عن قيمة العمل الذي بدأ وانتهى في نفس السنة هذا بالاضافة الى الجزء من العمل الذي انجز فقط خلال السنة .
- ٣- اعمال الباطن : وتشمل نوعين :
 - ١- مقاولات شاملة : وهي التي يتكفل بها مقاولوا الباطن وشراء المواد الاولية على حساب كما يقوم باعمال التشطيب والتركيب .
 - ٢- مقاولات مصنعية : وهي التي تتعاقد عليها المنشأة مع المقاول على اساس اعطائه العملية مع صرف المواد الخام اللازمة له من المنشأة ويقوم هو فقط بعملية التركيب والتوريد .
- ٤- مستلزمات الانتاج الساهية : تشمل : - الخامات كالحديد والاسمنت والطوب والرمال والزلط والمواسير والاشخاب والبلاط والادوات الصحية والمنتجات المعدنية والكهربائية ، وقود وزيت وقوى محركة للتشغيل ، الطاقة والكهرباء ، قطع غيار ومهمات ومخلفات ، مصاريف الصيانة - مصاريف التشغيل لدى الغير وخدمات الابحاث والتجارب . الخ .

الفصل الاول

قطاع التشييد والاسكان والاقتصاد القومى :

١ - علاقة التشييد بالدخل القومى :

يمكن التعرف على حجم قطاع التشييد والاسكان فى الاقتصاد القومى من دراسة بعض العلاقات بينة وبين القطاعات الاخرى . واهم هذه التغيرات هى الانتاج ، الاجور ، الاستثمار .

ويتضح من الجدول رقم (١) ان نسبة انتاج قطاع التشييد والبناء كان يعادل ٦٩٩ % من اجمالى الانتاج القومى عام ١٩٦٠ / ٥٩ ، ارتفع الى ٩٠ % فى عام ١٩٧٩ ، بينما تمثل الاجور حوالى ٥٦٢ % من اجمالى الاجور ارتفعت الى ٧٤ % فى عام ١٩٧٩ . ومثل الاستثمار فى قطاع التشييد والبناء ما يعادل ١١٤ % من اجمالى الاستثمار القومى .

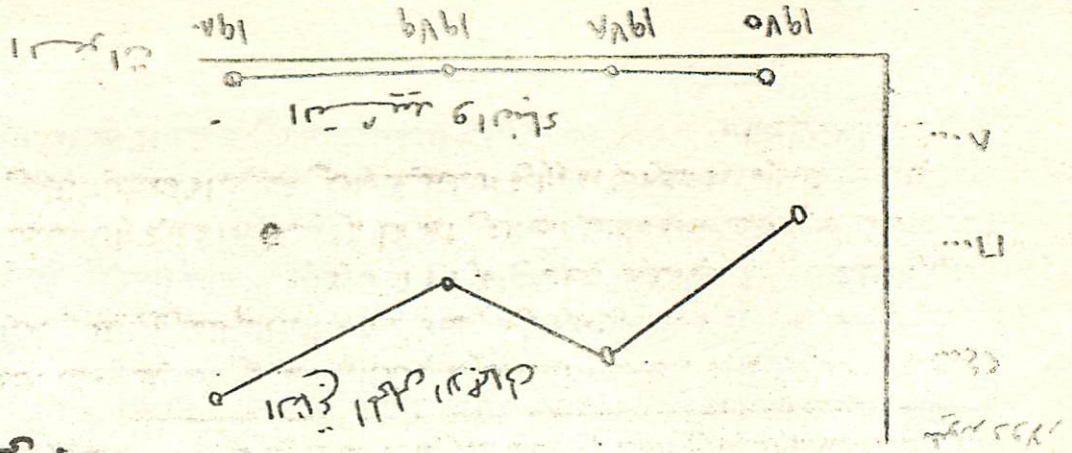
جدول رقم (١)
علاقة قطاع التشييد والبناء بالاقتصاد القومي
في الفترة ١٩٥٩/٦٠ - ١٩٨٢/٨١

	١٩٨٢/١٩٨١	١٩٧٩	١٩٧١ / ١٩٧٠	١٩٥٩	
القطاع	الانتاج	الاجم	الانتاج	الاجم	الانتاج
١- التشييد	٢٩٩ (١٠٢)	-	٢٩٧ (٢٥٥)	-	٢٩٩ (١٠٢)
٢- القطاعات العلمية	١٧٨٨ م (٢١٦٤)	-	٤٦٩ (٥٦٥)	-	١٧٨٨ م (٢١٦٤)
٣- نسبة ١:٢	٧٢ م (١٣٩)	-	٤٢ م (١٢٣)	-	٧٢ م (١٣٩)
٤- الاحكام	٧٦ م (١٠٨)	-	١٢٦ م (١٠٨)	-	٧٦ م (١٠٨)
٥- قطاع الخدمات	٢٥٩ م (٢٣٠)	-	١٧٧ م (٧٧٢)	-	٢٥٩ م (٢٣٠)
٦- نسبة ٤:٥	١٠٣ م (٣٠٣)	-	٧٩٥ م (١٣١)	-	١٠٣ م (٣٠٣)
٧- التشييد والبناء	١٧٨ م (٣٠٣)	-	٢٨١ م (٢٩٤)	-	١٧٨ م (٣٠٣)
٨- الاجالى	٢٥٤ م (٥٤٦)	-	١٣٣ م (١٣٣)	-	٢٥٤ م (٥٤٦)
٩- نسبة ٧:٨	١٩٩ م (٧٤)	-	١٩٨ م (١١٣)	-	١٩٩ م (٧٤)

المصدر : م. فائق عبد النعم مكي - كفاءة الاداء في قطاع البناء والتشييد - بحث ن. ب. م. التخطيط القوي ٥ عام
CAPMAS, Statistical yearbook, 1952-1983, June 1984.

البيانات :

مؤشر التغير في الناتج المحلي الإجمالي بين ١٩٨٠ و ١٩٨٤



المصدر :

A.B. Zahlan, The Arab Construction Industry, 1984.

السنة	مؤشر التغير في الناتج المحلي الإجمالي	مؤشر التغير في الناتج المحلي الإجمالي	مؤشر التغير في الناتج المحلي الإجمالي	مؤشر التغير في الناتج المحلي الإجمالي
١٩٨٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
١٩٨١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠
١٩٨٢	١٢٠	١٢٠	١٢٠	١٢٠
١٩٨٣	١١٥	١١٥	١١٥	١١٥
١٩٨٤	١٣٠	١٣٠	١٣٠	١٣٠

مؤشر التغير في الناتج المحلي الإجمالي

١٩٨٠ - ١٩٨٤

مؤشر التغير في الناتج المحلي الإجمالي

(١) - ١٩٨٠

(١) - ١٩٨٠ مؤشر التغير في الناتج المحلي الإجمالي

مؤشر التغير في الناتج المحلي الإجمالي

وتنفع من الجدول والشكل البياني السابق انه بهضاعفة الدخل القومي في خلال عشرة سنوات فان احتياجات التشييد والبناء تقدر بحوالى ٣٤ مليار دولار في نهاية سنة الخطة .
١/ ويقدر متوسط ما يخص الفرد من التشييد والبناء في عام ١٩٨٠ بحوالى ٢٠٧ ر ٣١ دولار

٢ - احتياجات الصناعة من التشييد

يعتبر مكون التشييد والبناء الى اجمالي الاستثمارات مؤشرا لسيا لدر قطاع التشييد والبناء في التنمية الصناعية . ونجد ان هذه النسبة قد بلغت في الاقتصاد المصري في عام ١٩٧١/٧٠ كما يلي : ٢/

البتترول ومنتجاته ٠٣٣٠

الصناعات الكيماوية ٠٣٣٨

الصناعات الغذائية ٠٣٥١

الصناعات غير المعدنية ٠٣٢٥

الصناعات المعدنية الاساسية ٠٣٢

وبالتالى يكون متوسط هذه الصناعات يعادل ٠٣٧٥

وببلغ المتوسط القومى حوالى ٠٤٧١ وقد بلغ مكون الاستثمار من التشييد والبناء اقصاه في قطاع الاسكان اذ بلغ ٠٩٩ . وبالتالى لتحقيق استثمارات قدرها مليون جنيه في قطاع البترول ومنتجاته يلزم ٣٣٠ الف جنيه انتاج من قطاع التشييد والبناء وبالتالى اذا اقتضت عملية التوطن الصناعى اقامة مشروعات استثمارية قدرها ١٠ مليون جنيه في قطاع

١ - تعتبر هذه النسبة منخفضة بالمقارنة بالعالم العربى اذ يقدر قيمة التشييد والبناء بحوالى ١٠٠ مليار دولار وبافتراض ان عدد سكان العالم العربى يقدر بحوالى ١٥٠ مليون نسمة فان نصيب الفرد يعادل ٦٦٦٦ دولار .

٢ - تعتمد على مصفوفة الاستثمارات التى اكدها مركز بحوث التنمية والتخطيط والتكنولوجى جامعة القاهرة بالاشتراك مع وزارة التخطيط والتى قسمت الاقتصاد القومى الى ٣٢ قطاعا .

البتروول والكيماويات في محافظة البحر الاحمر على سبيل المثال فانه يلزم توفير طاقة انتاجية للتشيد والبناء بهذه المحافظة قدرها ٣٣٣ مليون جنيه .

ومن واقع الجدول رقم (٣) الخاص بتوزيعات الاستثمارات الصناعية بالمحافظات خلال الفترة ١٩٧٥ - ١٩٨٤/٨٣ ومعامل التشيد / الاستثمار ٢٩٠ في المتوسط يمكن التوصل الى تقدير اجمالي قيمة التشيد والبناء المستخدم لتنفيذ هذه الاستثمارات على مستوى المحافظات والاقليم المختلفة كما يتبين من الجدول رقم (٤) . فيتضح من هذا الجدول ان محافظة القاهرة وحدها تستحوذ على حوالي ٣٠% من اجمالي استثمارات الصناعة والتي تقدر في عام ١٩٨٤/٨٣ بحوالي ٣٠٣ مليون جنيه من اجمالي استثمارات في قطاع الصناعة يعادل ١٠٠٣ مليار جنيه . ويبلغ اجمالي قيمة اعمال التشيد والبناء لقطاع الصناعة بهذه المحافظة وحدها ٨٨ مليون جنيه في نفس العام من اجمالي قيمة التشيد والبناء لقطاع الصناعة على مستوى الجمهورية وقدره ٢٩٠٩ مليون جنيه . أي ما يعادل ٣٠% من اجمالي قيمة التشيد والبناء في كل المحافظات .

وكما يـسـر تـر تـبـط قطاع الصناعة أيضا بقطاع المرافق (المياه والصرف الصحي) وقد خصص له استثمارات قدرها ٢٧٧ مليار جنيه خلال الخطه الخمسية ١٩٨٦/٨٢ . ١ /

[illegible]