

# شركات التنميه العمرائيه

بين الأمس و الغد

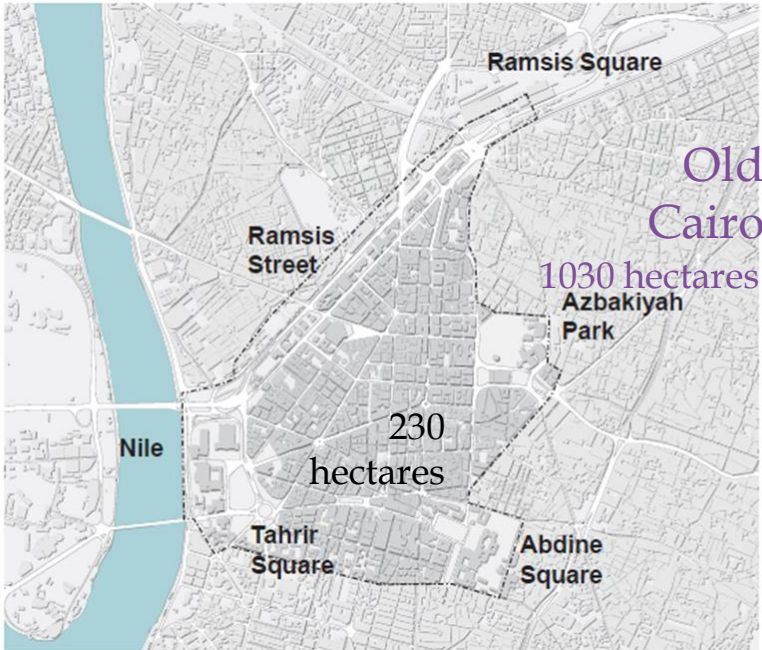
دكتور عبد المحسن براده مارس 2017

- قرائه تاريخيه سريعه - لاستتباط بعض المؤشرات
- بعض سمات الوضع الحالي  
و تساؤلات عن المستقبل

## نقطتين للمناقشه

- توصيات للدولة لتطوير اطار التعامل مع شركات التميمه العمرانيه
- مقترحات لشركات التميمه العمرانيه

# القاهره الخديويه 1868-..



- 550 فدان تخطيط فرنسي و ضوابط علي باشا مبارك- خطوط تنظيم و مداخل شركة تنميه وفشلت
- تخصيص الاراضي بدون مقابل شريطه القدره علي اقامه بناء بتكافه لا تقل عن 2000 جنيه
- منحه 20000 فرنك للاثمام في 18 شهر
- امتياز توصيل والامداد بالمرافق - مياه وكهرباء لشركة لبيون
- امتياز شركة انشاء و تشغيل ترام- شركة ترامواي القاهره (احدي شركات البارون امبان)

شركة قناه السويس وانشاء مدن القناه للعاملين و الامداد بالمرافق وتطورت لادارات عقاريه لبع اراضي

## العصر الذهبي لشركات التتميه العمرانيه- 1902 - 1920

- بعد الاحتلال البريطاني لمصر 1882 و انتهاء خزان اسوان 1902
- ازدهرت الزراعه وخاصه القطن وقصب السكر وزدادت هجره الاجانب لمصر و القاهره و الاسكندريه خاصه . علاوه علي ازدياد التجار والطبقات المصريه العليا والوسطي
- زادت اسعار الاراضي بالقاهره اربعون ضعفا في فتره من 1895- 1905 ومع عدم القدره علي تلبية الطلب ازدهمت القاهره و تدهورت بيئتها
- بدت مصر واعدده للاستثمار في مجالات مختلفه ومنها العقاري وانشأت عدد من الشركات اهمها و اكبرها شركه واحات هليوبوليس

# شركة القاهرة للسكك الحديدية الكهربائية و واحات هليوبوليس 1906 Cairo electric Railways & Heliopolis Oasis company

## اعمال سابقه:

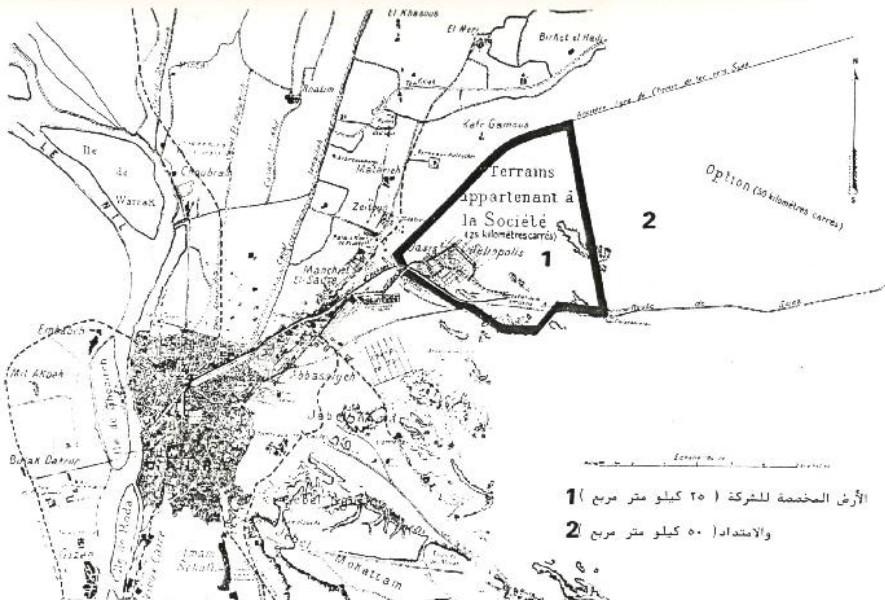
- 1828 اسس بنك امبان- وشركة السكك الحديدية الضيقه لمصر الوسطي- شركة قنال المنزله للملاحه
- 1894 شركة ترامواي القاهره- فرع من بلجيكيه
- تجميع شركاء لمشروعه الجديد من كبار الجاليات الاجنبيه و من الخارج و..... باغوص نوبار.
- اتفقيه مع المقاول- شركة رولان
- 1906 اشهر الشركه و حصل علي الامتياز- وسجلت في بورصه لندن

## شروط الامتياز

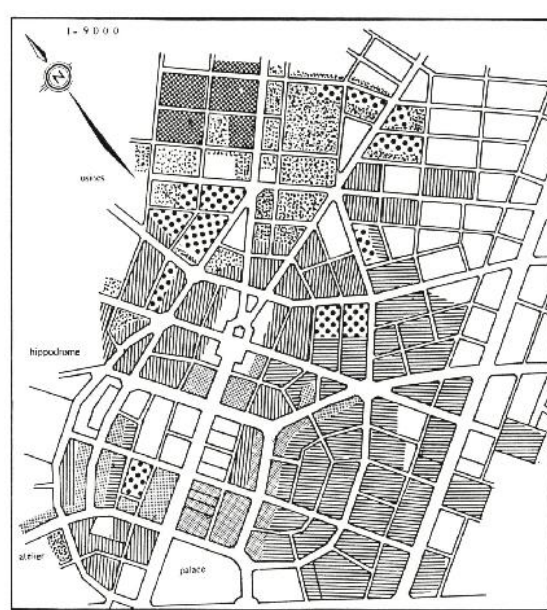
مساحه 25 كم مربع - حوالي 6000 فدان مع حق الزياده 50 كم (وقد تم) بسعر واحد جنيهه للفدان مع حق انشاء و استغلال- الترام و انتاج وتوزيع الكهرباء و المياه

تحصل الحكومه علي سدس المساحه (تم التنازل لاحقا) اعداد مقار للخدمات الحكوميه وسداد مرتبات الموظفين ومرتبات جهاز الاشراف

يلاحظ ان مساحه القاهره 3000 فدان في ذلك الوقت







- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| ملا                           | المستوى الاول  |
| اجار شهري اكثر من 5 حسيبات    | مخاربه         |
| مخاربه                        | المستوى الثاني |
| اجار شهري من 2.5 الى 5 حسيبات | مخاربه         |
| مخاربه                        | المستوى الثالث |
| اجار شهري اقل من 2.5 حسيبه    | مخاربه         |
| مخاربه                        | سكن شمال       |

تقسيم الخايعه طبقا لمستويات الاسكان

## المشروع

- اقامه عناصر جذب كبري
- اكبر فندق في العالم حتي 1933
- ميدان سباق و لونا بارك و مطار
- بناء مباني ذات طابع خاص للايجار
- بناء قصور مميزه- كنائس وخدمات
- البيع بسعر من 1 الي 2.5 جنيه للمتر باشتراطات بسيطه و و اضحه وتابعتها الشركه
- دعايه وترويج لا مثيل لها

## ما بعد النجاح

- شد و جذب ولم ترضي الحكومه الا بان تقوم الشركه ببناء مسكن لموظفي الحكومه العاملين بالقاهره
- وحصول الحكومه علي نسبه 10% من المبيعات

## التراجع بعد التاميم

- التراخيص من الاحياء ثم تطبيق قانون البناء العام
- فصل المترو عن الشركه ثم الغائه
- المياه و الكهرباء للشركات القابضه

**Urban land companies**

|   |         |         |         |
|---|---------|---------|---------|
| Alexandria Central Buildings Company (1905)                                       | 117,000 | 50,310  | 167,310 |
| Alexandria Exchange Company (1885)  | 14,625  | —       | 14,625  |
| Amlak Syndicate (1906)  | 14,625  | —       | 14,625  |
| Building Lands of Egypt (1905)  | 324,659 | 10,454  | 335,113 |
| Cairo Land and Financial Company (1906)   | 50,000  | —       | 50,000  |
| The Cairo Suburban Building Lands Company (1906)                                  | 160,000 | —       | 160,000 |
| La Centrale Immobilière du Caire  | 46,290  | —       | 46,290  |
| Compagnie Immobilière d'Égypte (1900)   | 231,450 | 216,714 | 448,164 |
| Egyptian Improvements Corporation (1905)  | 195,000 | —       | 195,000 |
| Koubbeh Gardens (1907)  | 357,400 | 96,438  | 458,838 |
| Société Anonyme des Immeubles d'Égypte (1884)                                     | 231,757 | 82,387  | 314,144 |
| Société Anonyme des Immeubles du Caire  | 54,112  | —       | 54,112  |
| Société Anonyme Égyptienne d'un Immeuble sis rue Chérif pacha (Alexandrie) (1889) | 19,695  | —       | 19,695  |
| Société Anonyme Immobilière des Terrains de Guizeh et Rodah (1908)                | 448,500 | —       | 448,500 |
| Société Anonyme Immobilière de "jouissance" shares l'Ibrahimieh (Ramleh) (1894)   | —       | —       | —       |
| Société Belge-Égyptienne de l'Ezbekieh (1899)                                     | 207,534 | 259,243 | 466,777 |
| Société des Grands Hammams (1908)   | 16,548  | —       | 16,548  |
| Société des Terrains de la Ville d'Alexandrie (1910)                              | 130,065 | —       | 130,065 |
| Société Immobilière d'Alexandrie (1874)   | 29,926  | —       | 29,926  |
| Société Immobilière du Quartier de la Gare du Caire (1910)                        | 36,956  | —       | 36,956  |
| St. Mark's Building Association (1874)  | —       | —       | —       |

- شركة المعادي
- شركة جاردن سيتي
- شركة الزمالك
- شركة حدائق القبة
- شركة الروضة
- + 14 شركة كبرى

11 mortgage banks

p.u 10 m LE

16 rural land com  
6 m LE

19 urban land co  
4 m LE

(source: ministry  
finance 1915 of )

## 1959-1922

- مشروعات تقسيم اراضي صغيره بيع اراضي- البلديات تنفذ المرافق
- مدينه الاوقاف- تقسيم والاقواق سددت قيمه المرافق للحومه التي نفذتها- **بيع اراضي فقط**

## 1974-1959

- شركه مدينه نصر-حكوميه1959- 250 كم2 (60000 فدان) 17%من مساحه القاهره في ذلك الوقت- مدينه متكامله **بيع اراضي**
- اسكان صناعي- اسكان حكومي بانواعه- مصادره املاك الاجاب 1956 وتاميم الشركات 1960

## 1991-1974

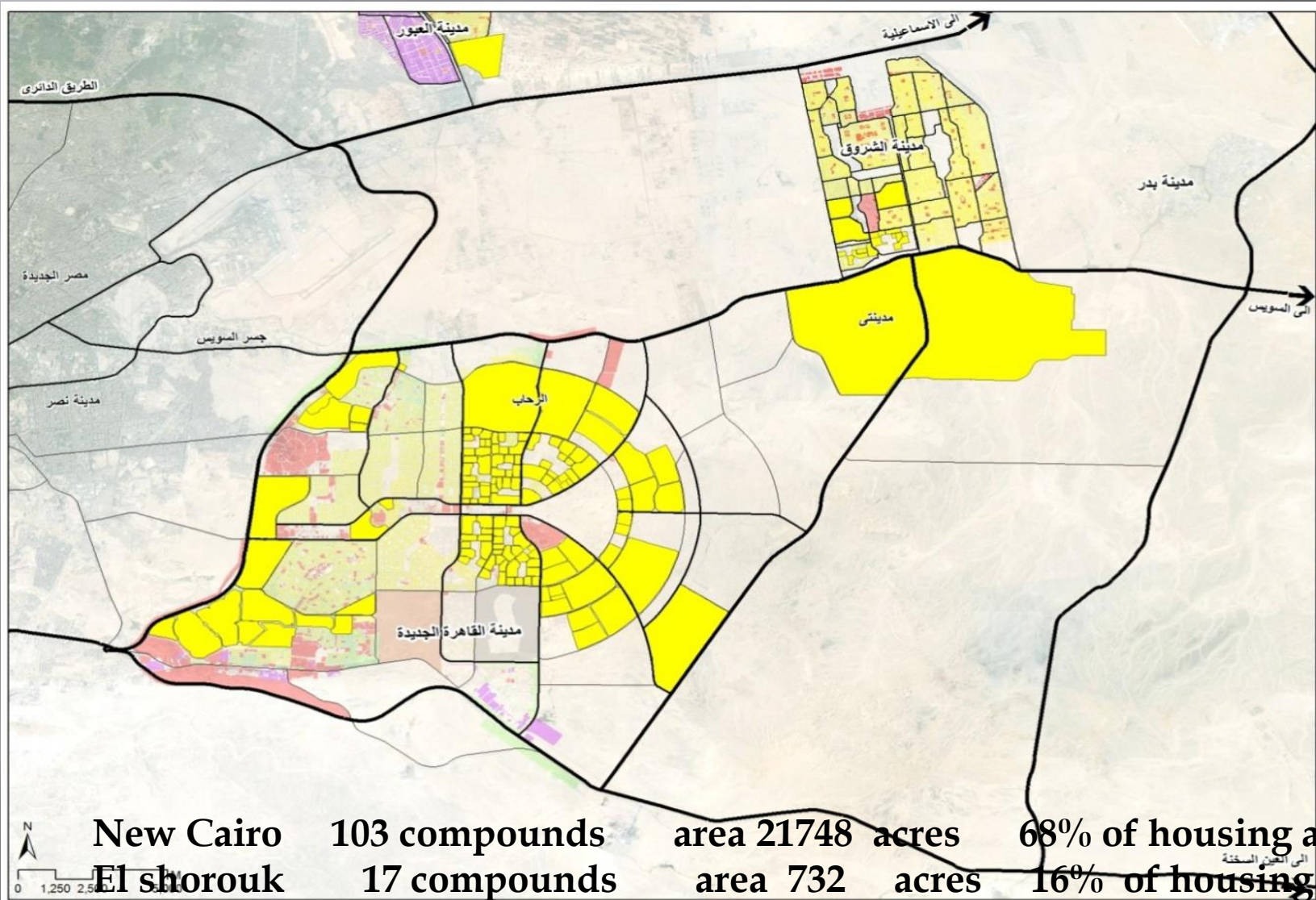
- المدن الجديده- التنميه مباشره بواسطه هيئه المجتمعات **بيع اراضي للافراد- بطئ التنميه- تشتت الطابع.....**

## 1991-.....

- شركات التنميه العمرانيه شريك هام في التنميه ودفعه الحياه للمدن الجديده- وللهيئه؟؟؟



# East Cairo

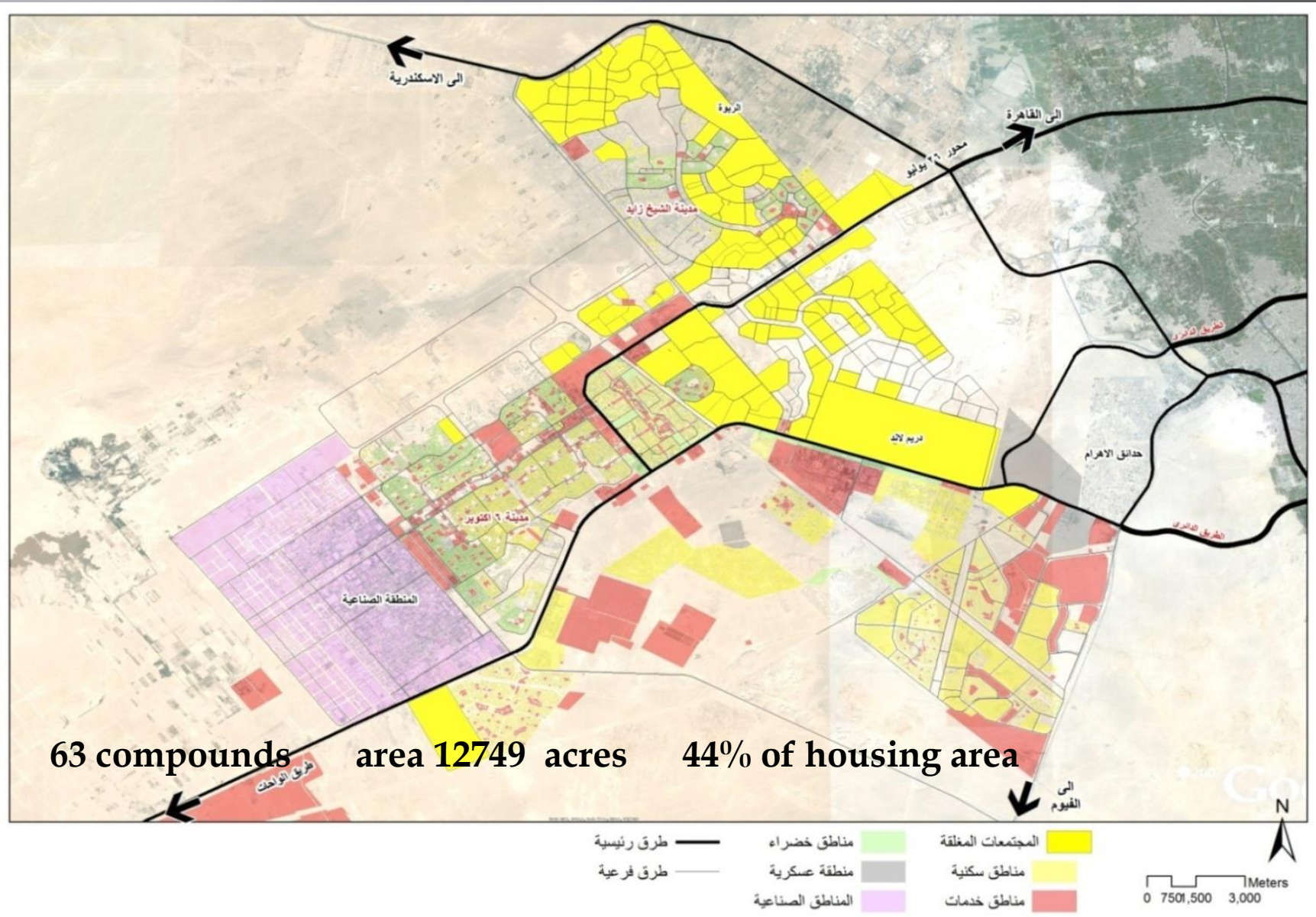


**New Cairo** 103 compounds area 21748 acres 68% of housing area

**El shorouk** 17 compounds area 732 acres 16% of housing area

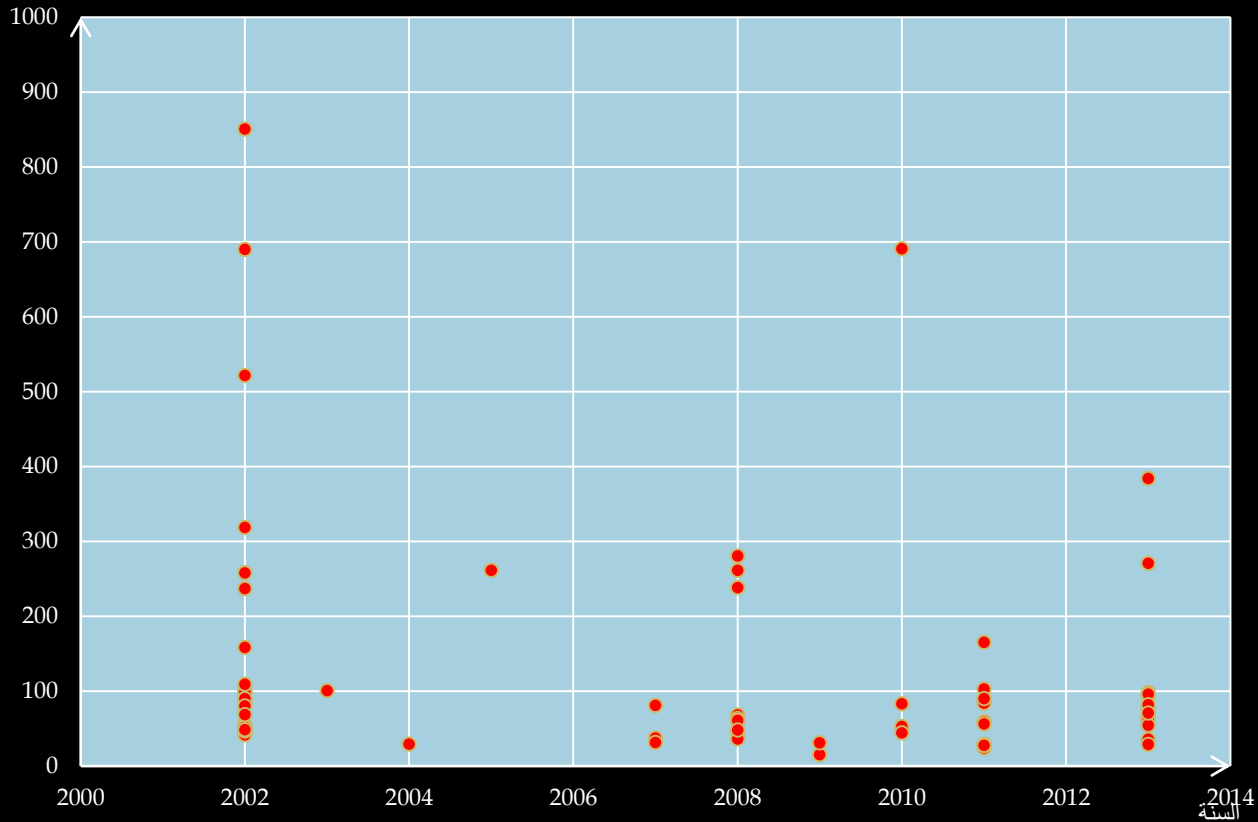


# West Cairo - 6<sup>th</sup> October & Zayed cities



# العلاقة بين مسطح المجتمعات المغلقة وسنة النشأة بغرب القاهرة

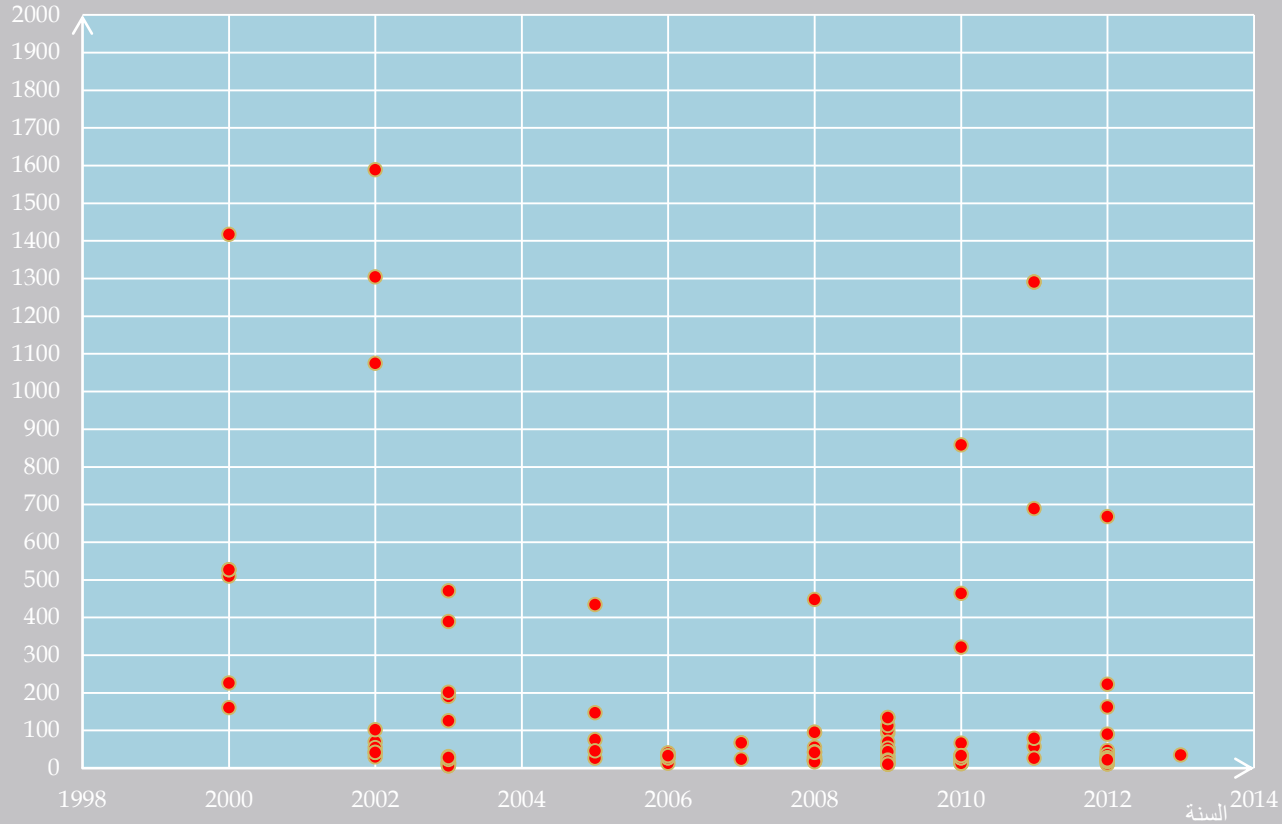
المسطح (فدان)





## العلاقة بين مسطح المجتمعات المغلقة وسنة النشأه بشرق القاهرة

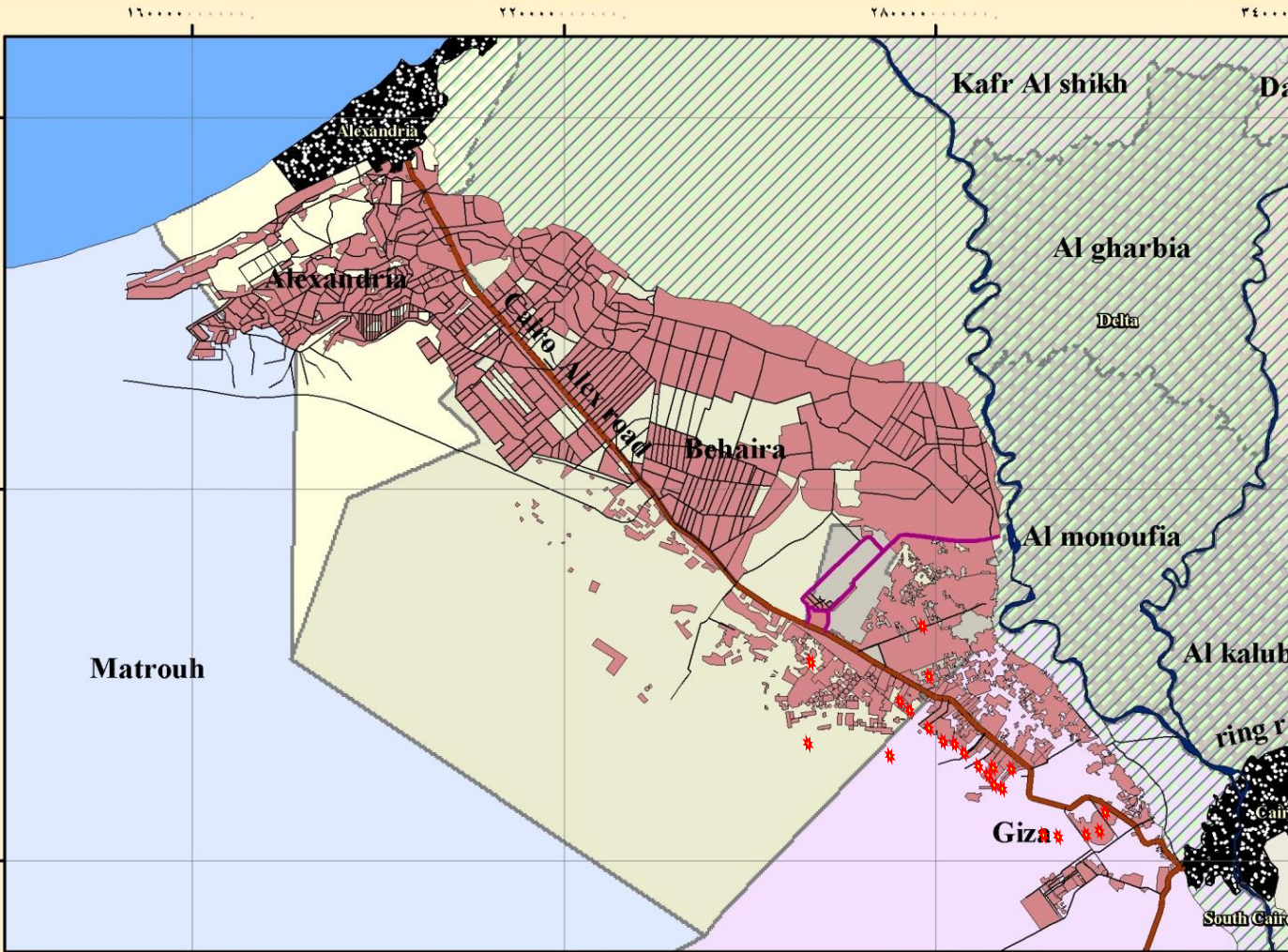
المسطح (فدان)



عدد المشروعات

لم يتم رسم -مشروع-ي- مدينتي و المستقبل في الشكل

# التجمعات علي طريق القاهره الاسكندريه الصحراوي



| Area in acres | م                          | م  |
|---------------|----------------------------|----|
| 15000         | الريف الأوربي<br>( A. B. C | 1  |
| 650           | أفق A                      | 2  |
| 450           | أفق B                      | 3  |
| 2000          | قرطبة                      | 4  |
| 300           | فيدي                       | 5  |
| 250           | لودج                       | 6  |
| 500           | مكروم                      | 7  |
| 400           | كاسكاد                     | 8  |
| 1300          | ستيلاي ماري                | 9  |
| 350           | ساندوروني                  | 10 |
| 3200          | السليمانية                 | 11 |
| 2000          | جنات                       | 12 |
| 800           | منتج الباشوات              | 13 |
| 500           | مجمدي السيد                | 14 |
| 650           | العزازية                   | 16 |
| 250           | دينا                       | 17 |
| 28600         | <b>Total area</b>          |    |

النمو الشريطي على المحاور الصحراوية  
لأقليم القاهرة الكبرى

- Roads
- Nile
- Sea
- Elsadat\_KafrDawood
- Cairo\_Alex road
- Development\_2005
- ★ Major cities
- ▨ Delta
- ▨ South Cairo



# Estimates of East Cairo population capacity(GOPP)

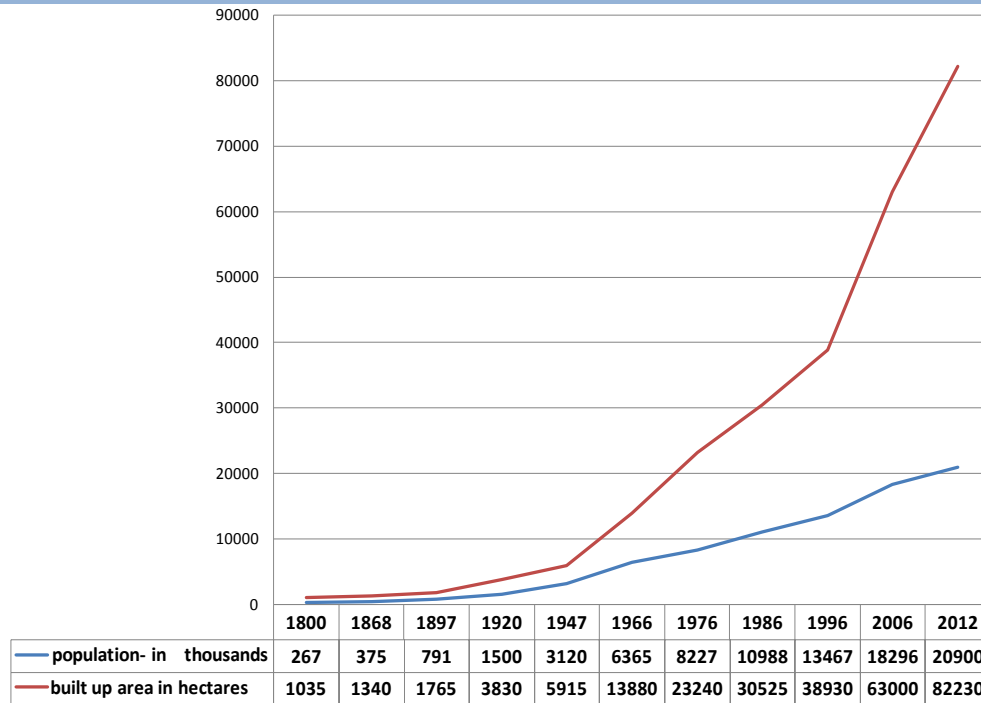
| maximum capacity 2050 | population       |                  |                  |                               |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------|
|                       | maximum2027      | 2010             | 2006             |                               |
| 3.200.000             | 2.600.000        | 500.000          | 122.339          | new cairo                     |
| 650.000               | 445.000          | 100.000          | 22.570           | alshorouk                     |
| 380.000               | 280.000          | 35.000           | 17.158           | badr city                     |
| 393.411               | 300.000          | 165.000          | 43.600           | Alabour                       |
| 2.160.000             | 2.100.000        | 260.000          | 125.920          | 10th of Ramadan               |
|                       |                  |                  |                  |                               |
| 6.428.000             | 5.735.000        | 1.060.000        | 331.587          | Total of new cities           |
|                       |                  |                  |                  |                               |
| 600.000               | 200.000          | 0                | 0                | Al mostaqbal-arab contractors |
| 360.000               | 240.000          | 0                | 0                | Madienaty-talat mostafa       |
| 195.000               | 130.000          | 0                | 0                | New \heliopolis               |
| 95.000                | 20.000           | 0                | 0                | Heliopark                     |
| 50.000                | 25.000           | 0                | 0                | Stella heliopolis             |
|                       |                  |                  |                  |                               |
| 1.300.000             | 615.000          |                  |                  | Total private cities          |
|                       |                  |                  |                  |                               |
| 1.00.916              | 977.731          | 653.746          | 577.514          | Nasr city                     |
| 1.176.467             | 686.714          | 324.723          | 239.459          | Almoqatam                     |
| 764.116               | 594.924          | 469.869          | 440.444          | Alsalam(cairo governorate)    |
| 187.391               | 145.898          | 115.23           | 108.014          | Al nahda(cairo governorate)   |
| 572.500               | 304.331          | 106.119          | 59.481           | Alhagana informal area        |
|                       |                  |                  |                  |                               |
| 3.702.390             | 2.709.598        | 1.669.687        | 1.425.002        | Cairo governorate             |
|                       |                  |                  |                  |                               |
| 720.079               | 438.992          | 66.015           | 60.609           | total Other                   |
| <b>12.150.469</b>     | <b>9.498.590</b> | <b>2.795.702</b> | <b>1.817.198</b> | <b>Total East Cairo</b>       |

**2027 Capacity to accommodate 6 million inhabitants, more by 10 % than the projected total for GCR**

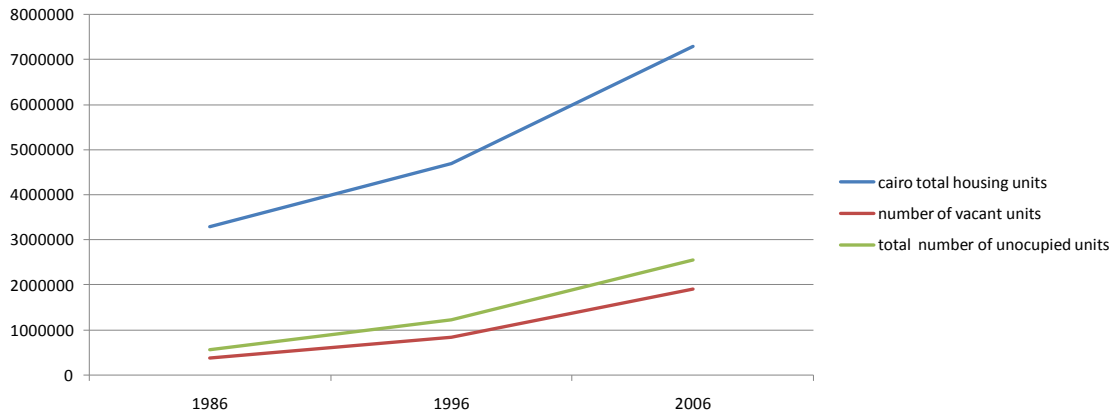
# بعض الظواهر الاخرى

معدلات التوسع العمراني بالقاهرة اعلى من معدلات النمو السكاني

A- The area of GCR is extending at a much higher rate than the population growth rates



## B- Cairo unoccupied housing units



|                                      | 1986    | 1996    | 2006    |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| GCR total housing units              | 3300000 | 4692000 | 7285000 |
| number of closed units               | 168000  | 366000  | 637500  |
| number of vacant units               | 392000  | 854000  | 1912500 |
| total number of unoccupied units     | 560000  | 1220000 | 2550000 |
| % of unoccupied units to total stock | 17%     | 26%     | 35%     |

The Urban observatory, managed by the Ministry of housing/UNDP have conducted a limited survey in 2010 which showed

that the reasons behind leaving dwelling units vacant are the same in both types of areas. and these are:

- i-for future investment (to curb against inflation)
- ii- for future use

الشغور بالمدن الجديده اعلي من 40%  
بالمناطق العشوائيه من 20 - 40%

The 2006 census had divided the unoccupied dwellings into:

**Closed units:** whose residents either have a second home or living abroad, and that group is about 25% of the unoccupied units

**Vacant units** :are Those finished units , but have not been occupied yet and form the remaining 75% of the unoccupied dwellings .

## نجاحات الماضي

- ارتباط شركات التنميه مع شركات النقل-مصر الجديده-المعادي- القبه.....
- شركات التنميه المتكامله- سكني -خدمي ترفيهي -مصر الجديده -الرحاب -مدينتي-سوديك مع عناصر جذب (anchors) ووحدات للايجار
- مشاركه البنوك :بنك امبان- الاهلي للتنميه
- المرافق - امتياز لشركات متخصصه .....(النقل و المياه و الكهرباء )
- ارتباط المنمي بشركات انشاءات- مصر الجديده / رولان- الرحاب و مدينتي /شركه الاسكندريه
- شركات التنميه العمرانيه انجح من الجهات الحكوميه- اسرع -بينه عمرانيه افضل.....

## نقاط للمناقشه

### توصيات لهيئه المجتمعات

- الاعتماد اكثر علي شركات التنميه المتكامله
- وتطوير الاشتراطات؟؟؟
- دراسه منح امتيازات البنيه الاساسيه لشركات- غير متصور استمرار هيئه المجتمعات في ال امداد واداره المرافق ...)
- الاراضي الغير مرفقه باسعار رمزيه؟

### شركات التنميه العمرانيه (ام التطوير العقاري)؟؟؟

- المستقبل يرحب الشركات الاكبر والمتكامله؟؟؟
- معدلات النشاط العقاري تفوق النمو للطلب بغرض السكني-هل سيستمر الطلب علي الوحدات السكنيه كاستثمار او كمخزن للقيمه؟؟؟؟