

رؤية واقعية لتحرير العلاقة الإيجارية الزراعية

سعيد محمد فؤاد أحمد

معهد بحوث الإقتصاد الزراعى

مركز البحوث الزراعية

تاريخ الموافقة ٢٠٠٣/٧/٢٢

تاريخ الاستلام ٢٠٠٣/٧/١٣

الملخص والتوصيات: إستهدفت الدراسة إلقاء الضوء على أهم المستجدات فى العلاقة الإيجارية الزراعية وبصفة خاصة نمط الإيجار النقدي هذا إلى جانب التعرف على الآثار المحتملة والناجمة عن تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية فى مراحلها المختلفة. وفى الوقت الذى إعتمدت الدراسة على مصدرين رئيسيين للبيانات وهما بيانات أولية لدراسة ميدانية. وبيانات أخرى ثانوية فقد إستخدمت الدراسة - فى تحليل وعرض ما توصلت إليه من نتائج - الأسلوبين الوصفى والكمى. كما ركزت الدراسة على أهم المحاصيل الحقلية (برسيم مستديم، قمح، أرز، نرة شامية صيفى، فطن). ولقد توصلت الدراسة إلى العديد من النتائج لعل من أهمها: (١) مرت العلاقة الإيجارية الزراعية فى النصف قرن الأخير بثلاث مراحل رئيسية وهى فترة ما قبل تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية - فترة الإيجار الرسمى - منذ علم ١٩٥٢ - ١٩٩٢، والفترة الإنتقالية لتحرير العلاقة الإيجارية الزراعية (١٩٩٣ - ١٩٩٧)، وفترة تنفيذ قانون تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية إعتباراً من علم ١٩٩٨. (٢) لقد ترتب على تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية العديد من المستجدات فى القطاع الزراعى منها ما يتعلق بوحدات جديدة للتعامل والتعاقد بين طرفى العلاقة الإيجارية مثل القيراط والفدان الإيجارى، وتحديد القيمة الإيجارية على ضوء تفاعل قوى العرض والطلب للأرض الزراعية، وإهتمام كل من المالك والمستأجر والمجتمع بالأرض الزراعية كمورد إقتصادى إنتاجى. وغيرها من المستجدات (٣) ودراسة الآثار الإقتصادية المحتملة لتحرير العلاقة الإيجارية الزراعية فقد تبين أنه فى الوقت الذى تضاعفت القيمة الإيجارية للأرض الزراعية ما بين ٨.٨ - ١٣.٧ مرة. فإن إجمالى تكلفة الإنتاج للأرض تضاعفت ما بين ٢.٩ - ٣.٦ مرة، وذلك للمحاصيل الحقلية موضع الدراسة خلال فترة تنفيذ القانون مقارنة بفترة الإيجار الرسمى. الأمر الذى ترتب عليه زيادة ملحوظة فى الأهمية النسبية للقيمة الإيجارية

الزراعية منسوبة لإجمالي تكلفة إنتاج الفدان. أما بالنسبة للعائد الصافي بالقرش على الجنيه المنفق ففي الوقت الذي حدث فيه تغيرا طفيفا لمحصولي برسيم مستديم والأرز، فقد شهد إنخفاضاً ملحوظاً في باقى محاصيل الدراسة.

وتأسيساً على ما سبق فإن الدراسة توصي بأهمية توفير التكنولوجى البيولوجى والميكانيكى، بالإضافة إلى القيام بدور تمويلى جديد وبصفة خاصة لصغار الزراع لحماية الأغلبية من إستغلال التجار والمرايين بالقرية، هذا إلى جانب تقديم بعض الدعم العينى (التقوى، السماد الكيماوى، بعض العمليات الزراعية) للمحاصيل الإستراتيجية التى ترغب الدولة فى زيادة المساحة المزروعة بها مثل محصول القطن خاصة بعد تدهور العائد الصافى بالقرش على الجنيه المنفق. وأخيراً لارال الباب مفتوحاً لمزيد من الدراسات حول تقويم الآثار الإقتصادية والإجتماعية - المباشرة وغير المباشرة - لتحرير العلاقة الإيجارية الزراعية لتأمين الإستمرارية والتطوير لآداء المزارعين فى القطاع الزراعى الإستراتيجى فى المرحلتين الحالية والمستقبلية.

مقدمة: شهدت العقود الثلاث الأخيرة العديد من التغييرات والتحويلات فى المجال الإقتصادى وذلك على المستويين العالمى والمحلى. ففي الوقت الذى شهد الإقتصاد العالمى ظهور ونمو التكتلات الإقتصادية العملاقة وأخذ النظام العالمى يسعى نحو تحرير التجارة العالمية، فإن الإقتصاد المصرى عايش تغييرات وإصلاحات فى هيكله ليساير الإقتصاد العالمى. ونظراً لأن الزراعة هى الركيزة والدعامه الرئيسيه للإقتصاد المصرى، فإن القطاع الزراعى يعتبر أول القطاعات الإقتصادية التى أخذت بمبادئ وأسس التحرر الإقتصادى وذلك من خلال برنامج إصلاحى تدريجى بدأ بتحرير تجارة وإلغاء الدعم عن مستلزمات الإنتاج الزراعى، ثم تحرير تجارة المحاصيل والسلع الزراعيه، ثم تحرير العلاقة الإيجارية الزراعيه. ولقد ترتب على الإصلاحات الهيكلية لقطاع الزراعة بصفة عامة والناجمة عن تحرير العلاقة الإيجارية الزراعيه بصفة خاصة العديد من الظواهر الإقتصادية منها الإيجابى والسلبى، ويثور تساؤل حول مساهمة تحرير العلاقة الإيجارية فى تحقيق الكفاءة الإقتصادية فى إستخدام الموارد الزراعيه.

نتائج الأسلوبين الوصفي والكمي شاملة معادلات الاتجاه الزمني العام مع متغيرات صورية، ومعامل الاختلاف، وتحليل التباين.

وتتضمن الدراسة إلى جانب المقدمة والملخص باللغتين العربية والإنجليزية والمراجع على ثلاثة موضوعات متضمنة الدراسات السابقة في مجال العلاقة الإيجارية الزراعية، ودراسة استكشافية للمستجدات في تحليل العلاقة الإيجارية الزراعية، بالإضافة إلى المنظور الإقتصادي للأثار المحتملة لتحرير العلاقة الإيجارية الزراعية.

الدراسات السابقة في مجال العلاقة

الإيجارية الزراعية

من الأهمية بمكان - قبل البدء في أى دراسة علمية - استعراض ما توصلت إليه الدراسات والبحوث السابقة من نتائج باعتبارها نقطة البدء للمسار البحثي العلمي. وعلى الرغم من تعدد وتنوع الدراسات والبحوث التي تناولت العلاقة الإيجارية الزراعية إلا أن أهمها تلك التي أجريت خلال عامي ١٩٩١-١٩٩٢ حيث تم تقييم العلاقة الإيجارية السائدة خلال تلك الفترة

هدف وأهمية الدراسة: تهدف الدراسة إلى إلقاء الضوء على أهم المستجدات في العلاقة الإيجارية الزراعية وبصفة خاصة لنمط الإيجار النقدي، هذا إلى جانب التعرف على الآثار المحتملة والناجمة عن تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية بمرحلتها الإنتقالية وتنفيذ القانون. وترجع أهمية الدراسة - وغيرها من الدراسات الأخرى المماثلة - إلى إمكانية إسترشاد متخذ القرارات الإقتصادية والزراعية بما تقوصل إليه من نتائج عند تحليل السياسات الحالية وعند رسم وتخطيط السياسات والبرامج المستقبلية.

الأسلوب البحثي ومصادر البيانات: إعتمدت الدراسة على مصدرين رئيسيين: أولهما: بيانات أولية لدراسة ميدانية تم إجراؤها من خلال إستمارة إستبيان ببعض القرى بمحافظة الشرقية خلال الفترة: يناير - مارس عام ٢٠٠٣ لتغطية الموسم الزراعي ٢٠٠٢/٢٠٠١. هذا بالإضافة إلى بيانات ثانوية منشورة من وزارة الزراعة وإستصلاح الأراضي - قطاع الشئون الإقتصادية - الإدارة المركزية للإقتصاد الزراعي - نشرة الإقتصاد الزراعي للفترة ١٩٨٢-٢٠٠١. وإستخدمت الدراسة في تحليل وعرض ما توصلت إليه من

والإكتفاء بنظامى الإيجار بالسعر الحر أو بالزراعة نظراً لأن هذين النمطين يؤيدان إلى العدالة بين طرفى العلاقة الإيجارية الزراعية.

وفى دراسة لمنصور وآخرين^(١١): تبين أن ما يخص الملاك من إجمالى ما تحققه الأرض الزراعية فى صورة قيمة إيجارية رسمية لا يتعدى ١٢,٥%. ولذلك فقد أوصت الدراسة بإعادة تقدير القيم الإيجارية الزراعية إستناداً على القيم الإيجارية الاقتصادية، وإجمالى قيمة الناتج ونسبة التخصيص لكل فترة زمنية لا تتجاوز ١٠ سنوات. هذا إلى جانب فسخ عقود الإيجارات لإعطاء الفرصة لتعاقدات جديدة أو إستمرار العلاقات الكائنة حتى تتواكب العلاقات مع المتغيرات الاقتصادية. ويؤكد تلك الدراسة ما جاء بدراسة لرضوان^(١٢): حيث تبين أنه بحساب قيمة الإيجار الإقتصادى تبين أنه يفوق الإيجار النقدى المحدد قانوناً بدرجة واضحة. لذا أوصت الدراسة بأهمية رفع قيمة الإيجار النقدى من خلال زيادة ضريبة الأطلان بحيث يقترب من قيمة الإيجار الإقتصادى نظراً لأن قيمة الإيجار الإقتصادى تقترب من قيمة الإيجار الحر والذى يتحدد لتفاعل قوى العرض والطلب مما يؤدي إلى حصول المالك على

واقترح البدائل لها. ولذلك يركز هذا الجزء على تلك الدراسات.

فى دراسة للسعدنى والجمسى^(١٠):

تبين أنه لم تكن هناك قوانين تحكم العلاقة الإيجارية الزراعية (علاقة المالك بالمستأجر) قبل ثورة يوليو عام ١٩٥٢. ثم صدر قانون الإصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لعام ١٩٥٢ ليحكم هذه العلاقة، ثم أدخلت بعض التعديلات بقانون رقم ١٧ لعام ١٩٦٣ لإقامة تلك العلاقة التى تستند إلى مجموعة من القواعد من أهمها عدم جواز زيادة الإيجار السنوى للأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة العقارية المقررة عام ١٩٥٢. وفى دراسة لسهدود^(٩): تبين أن أهم القوانين التى أظهرت سلبيات كثيرة من إستمرار تطبيقها قانون العلاقة الإيجارية الزراعية بين المالك والمستأجر. كما ركزت الدراسة على الأهمية النسبية لقيمة إيجار الفدان بسعر الضريبة بالنسبة لقيمة إيجار الفدان بالسعر الحر حيث بلغت حوالى ٧٠% فى عام ١٩٥٢. وأخذت فى الإنخفاض حيث بلغت حوالى ٢٠,٣٣% فى عام ١٩٩٠. ولقد أوصت الدراسة بأهمية إلغاء أو تعديل نظام الإيجار بسعر الضريبة نظراً لما سببه من ظلم فادح ومتزايد بالنسبة للمالك

(١٠٠) الأرقام بين الأقواس تشير إلى المراجع فى نهاية الدراسة.

الزراعى غير عادل ومجحف للملاك، كما أنه من الأهمية بمكان ضرورة فسخ عقود الإيجار وفقاً لهذا القانون وإلغاء الإيجار الرسمى، والسير وفقاً للإيجار الإقتصادى الحر والذى يتحدد وفقاً لتفاعل قوى العوض والطلب بسوق العلاقة الإيجارية الزراعية. وهو ما تركز عليه الدراسة الاستكشافية للمستجدات فى العلاقة الإيجارية الزراعية.

عينة الدراسة الميدانية: نظراً لندرة البيانات المتاحة عن العلاقة الإيجارية الزراعية ولأن المتاح منها بصفة إجمالية لاتخدم مشكلة وهدف الدراسة. فقد تم الإعتماد على بيانات أولية لدراسة ميدانية تم إجراؤها من خلال إستمارة إستبيان صممت خصيصاً لذلك. وتم إختيار محافظة الشرقية لأنها من المحافظات الريفية الزراعية الهامة فى مصر، هذا إلى جانب أنها الحيز الجغرافى لنشاط الباحث، كما تم إختيار مركزين إداريين وهما مركز الزقازيق (عاصمة المحافظة) ومركز بلبليس (للأهمية النسبية لمساحته)، ووقع الإختيار على قرىتين بكل مركز إدارى أحدهما قرية كبيرة كنموذج للقرية الأم وفقاً للتصنيف المحلى والأخرى تابعة. هذا إلى جانب إختيار المشاهدات ممثلة لمزارع مهنته الرئيسية الزراعة، وآخر تعتبر الزراعة عملاً ثانوياً بجوار عمله الرئيسى. ولقد بلغ

نصيبه العادل. فى حين يرى نصار⁽³⁾: أنه للتغلب على كافة المشاكل التى يثيرها أو يعانى منها كل من المالك والمستأجر للأرض الزراعية فإنه من الأهمية بمكان إعادة النظر فى تقدير القيم الإيجارية النقدية الرسمية السنوية للفدان بما يتمشى مع كل من أسعار الجملة والمستهلكين فى ريف الجمهورية. وإصدار التشريعات التى تسمح بذلك حتى يمكن تحقيق القدر الأكبر من العدالة بين طرفى العلاقة الإيجارية الزراعية. كما تشير دراسة لجاد⁽⁸⁾: أن القيم الإيجارية الزراعية تتحدد إما وفقاً لقانون الإصلاح الزراعى (الإيجار الرسمى) أو تبعاً لتفاعل قوى العرض والطلب (الإيجار الحر). وتفيد الدراسة أن قيم الإيجار النقدى الحر غير مجحفة وغير مغالى فيها. كما تبين أنها تتحدد فى ظل أبعاد عديدة يستحيل على أى نظام آخر بخلاف نظام السوق الذى تتفاعل فيه قوى العرض والطلب ان يأخذها فى حسبانها عند محاولة تقدير الإيجار. وأوصت الدراسة بأهمية الأخذ بأسلوب التدرج للوصول إلى هذه الغاية خلال فترة زمنية مناسبة.

ومما سبق يتضح إتفاق الدراسات والبحوث العلمية على أن الإيجار النقدى للأرض الزراعية وفقاً لقانون الإصلاح

١,٠٤٧% بالمحصول. وهذا يوضح الأهمية النسبية لنمط الحيازة الزراعية المستأجرة نقداً، الأمر الذي ترتب عليه إهتمام الدراسة بهذا النمط من الحيازة.

أما بالنسبة لطبيعة العلاقة الإيجارية فإن حوالي ٧٠% من العينة يتم الإتفاق بين الطرفين (المالك والمستأجر) بالطريق الودي الفردى وشفاهة. وربما يرجع ذلك للرقابة والجيرة ولحسن المعاملات السابقة. أما الباقي ويمثل حوالي ٣٠% من العينة فيتم الإتفاق فيما بينهما بالعقود المكتوبة، منها حوالي ٢٩% عقود أولية، وحوالي ١% عقد رسمى موثق بالشهر العقارى. ويفضل ذلك النمط لضمان حقوق وإلتزامات طرفى التعاقد.

تاريخ ووحدة التعاقد: توضح نتائج الجدول أن حوالي ٢٦% من العينة يتم الإتفاق بين الطرفين فى العروة السابقة لإستئجار الأرض، وذلك لضمان إستقرار العلاقة الإيجارية الزراعية. فى حين يقوم حوالى ٦٤% من العينة بالإتفاق بعد إخلاء الأرض وقيل زراعة المحصول الجديد. وهذا يعنى أن العلاقة الإيجارية الزراعية يتم تجديدها أولاً بأول. وربما يرجع ذلك لضمان دفع القيمة الإيجارية عن كل عروة أو موسم زراعى على حدة بالإضافة إلى الإتفاق على

حجم العينة حوالى ١٠٠ مشاهدة بالتساوى بين المحاور الرئيسية سألغة الذكر.

دراسة إستكشافية للمستجدات فى تحليل العلاقة الإيجارية الزراعية

يوضح جدول (١) الواقع الميدانى لأساسيات التأجير النقدى الزراعى بمحافظة الشرقية خلال الموسم الزراعى ٢٠٠٢/٢٠٠١. ويتبين من الجدول أن أساسيات التأجير النقدى الزراعى تشمل نمط الحيازة وطبيعة العلاقة الإيجارية الزراعية، وتاريخ التعاقد ووحدة التعامل، ومدة العلاقة وكيفية تحديد القيمة الإيجارية الزراعية، والعوامل المحددة للقيمة الإيجارية وطرق سدادها، إضافة إلى إلتزامات المستأجر بالأرض ومواعيد الإستلام والتسليم لها. ويهتم هذا الجزء من الدراسة بإلقاء الضوء على تلك الأساسيات وإستقراء ما ترتب عليها من ظروف ومتغيرات إقتصادية.

نمط الحيازة وطبيعة العلاقة الإيجارية الزراعية: تشير نتائج الجدول إلى أن نمط الحيازة الزراعية ملك وتزرع على النمة تمثل حوالى ٣٥,٣٢٢%. فى حين أن الحيازة المستأجرة تمثل الباقي وبلغ حوالى ٦٤,٦٧٨% وذلك من إجمالى العينة، منها حوالى ٦١,٧١٥% حيازة مستأجرة نقداً، وحوالى ١,٩١٦% بالمزارعة، وحوالى

جدول (1): الواقع الميداني لأساسيات التأجير النقدي الزراعي بمحافظة الشرقية خلال الموسم الزراعي ٢٠٠١/٢٠٠٢.

التكرار النسبي للأراء (%)	البيان	التكرار النسبي للأراء (%)	البيان
٦٤	قيراط	٣٥,٣٢٢	ملك وتزرع على النمة
١٨	فدان إيجارى	٦١,٧١٥	نقداً
٧	فدان تمليك	١,٩١٦	مزارعة
٤	متر مربع	١,٠٤٧	بالمحصول
٧	أخرى	٦٤,٦٧٨	جملة
١٠٠	إجمالى	١٠٠	إجمالى
٦٩	موسم زراعى واحد	٧٠	فردى شفاة
١٣	عروة زراعية واحدة	٢٩	عقد أولى
٩	إتفاق بالمحصول	١	عقد موثق بالشهر العقارى
٩	مستمرة	٣٠	جملة
١٠٠	إجمالى	١٠٠	إجمالى
٥١	مالك الأرض	٢٦	فى العروة السابقة
١٩	الطرفان معاً	٦٤	بعد إخلاء الأرض وقبل الزراعة
١٦	السعر السائد بالحوض	٩	مستمرة
١٤	أخرى	١	أخرى
١٠٠	إجمالى	١٠٠	إجمالى

التكرار النسبي للأداء (%)	البيان	التكرار النسبي للأداء (%)	البيان
٣٤,٠٩١	الإهتمام بمصادر الري	١٨,٦٠٤	موقع الأرض الزراعية
٢٠,٤٥٤	إضافة السماد البلدى	١٨,٣٤٦	وسيلة الري
١٦,٤٧٧	الإهتمام بالمصارف	١٢,٦٦١	فترة العلاقة الإيجارية
١٦,٤٧٧	تسوية سطح التربة	١١,٣٦٩	طريقة سداد الإيجار
٣,٦٩٣	المحافظة على حدود الأرض	٩,٣٠٢	سعر المحاصيل الزراعية
٢,٨٤١	الإلتزام بزراعات الجيرة	٨,٠١٠	العروة الزراعية
١,٩٨٨	زراعة المحاصيل المتفق عليها	٦,٤٥٩	نوع المحصول المزروع
١,٧٠٤	مقاومة الحشائش	٤,٣٩٢	درجة خصوبة التربة
١,٤٢٠	التخلص من المخلفات الزراعية	٣,٦١٧	مدة مكث المحصول بالأرض
٠,٥٦٨	المحافظة وعدم إجهاد الأرض	٢,٣٢٦	المحاصيل الزراعية المجاورة
٠,٢٨٧	أخرى	٤,٩١٤	أخرى
١٠٠	إجمالى	١٠٠	إجمالى
٣٧,٦٢٣	مواعيد الحوض والقرية	٥٦,٨١٨	دفع مقدم والباقي عند الحصاد
٣١,٦٨٣	محددة بمواعيد مسبقة	٢٣,٨٦٣	دفع مقدم والباقي عند بيع المحصول
٢٤,٧٥٢	مرتبطة بالمحاصيل المزروعة	٧,٩٥٥	دفع مقدم والباقي أثناء الموسم
٣,٩٦١	حسب طلب المالك	٥,٦٨٢	أقساط شهرية
١,٩٨١	أخرى	٥,٦٨٢	الدفع مقدم للإيجار
١٠٠	إجمالى	١٠٠	إجمالى

المصدر: جمعت وحسبت من بيانات أولية لدراسة ميدانية تم إجراؤها ببعض القرى بمحافظة

الشرقية خلال الفترة: يناير - مارس ٢٠٠٣.

حوالى ١٣% من العينة، وكذلك التعاقد لمدة محصول زراعى متفق عليه بين الطرفين وتمثل حوالى ٩% من العينة. هذا إلى جانب حوالى ٩% من العينة العلاقة فيما بينهما مستمرة. ومما سبق يتضح أن تحديد مدة العلاقة الإيجارية الزراعية بموسم زراعى واحد قد تؤمن لكل من المالك والمستأجر إستقرارا نسبيا فى العلاقة الإيجارية هذا من جانب، ومن جانب آخر يتيح للمستأجر حرية إختيار التركيب المحصولى الأمثل والأوفى لظروفة.

أما بالنسبة لتحديد القيمة الإيجارية الزراعية فقد تبين أن حوالى ٥١% من العينة يتم تحديد القيمة الإيجارية بمعرفة المالك، وحوالى ١٩% من العينة تحدد بمعرفة طرفى العلاقة الإيجارية (المالك والمستأجر) معا، وحوالى ١٦% من العينة تحدد القيمة الإيجارية على ضوء السعر السائد بالحوض. أما الباقى (حوالى ١٤%) فتحدد القيمة الإيجارية بمعرفة دلال المساحة أو القبائى أو المهندس الزراعى بالقرية. وتأسيسا على ما سبق يتضح أن زيادة الطلب على الأرض الزراعية من جانب الزراع، وثبات العرض من جانب المالك أدى إلى قيام المالك بتحديد القيمة الإيجارية بما يتلائم وظروفهم الخاصة.

القيمة الإيجارية المستقبلية على ضوء المتغيرات الجديدة فى العلاقة الإيجارية. كما يوجد حوالى ٩% من العينة يكون التعاقد مستمرا لحسن التعامل فيما بينهما. ومما سبق يتضح مدى إستقرار العلاقة الإيجارية الزراعية وما قد يترتب عليه من أضرار وإجهاد متكرر للتربة الزراعية.

أما بالنسبة لوحددة التعامل والتعاقد فإن حوالى ٦٤% من العينة يتم التعامل والتعاقد بوحدة القيراط، وحوالى ١٨% بوحدة فدان إيجارى (الأرض المزروعة فعلا)، وحوالى ٧% بوحدة فدان تملك (الأرض المزروعة والمنافع العامة لها) وحوالى ٤% بوحدة المتر المربع، وحوالى ٧% بوحداث أخرى مثل القصبة الزراعية. وربما يفسر ذلك إرتفاع القيمة الإيجارية الزراعية والتي تؤدى بدورها إلى التعامل والتعاقد بوحداث جديدة - مثل القيراط والفدان الإيجارى - كما أن التعامل والتعاقد يتم على الأرض المزروعة بدون المنافع.

مدة العلاقة وكيفية تحديد القيمة الإيجارية الزراعية: تبين نتائج الجدول أن مدة العلاقة الإيجارية الزراعية وإن تعددت إلا أن أهمها التعاقد لمدة موسم زراعى واحد وتمثل حوالى ٦٩% من العينة، والتعاقد لمدة عروة زراعية واحدة (صيفية أو شتوية) وتمثل

العوامل المحددة للقيمة الإيجارية الزراعية: يوجد العديد من العوامل والمتغيرات الاقتصادية والفنية التي تؤثر وتحدد القيمة الإيجارية للأرض الزراعية. إلا أن أهم تلك العوامل هي: (١) موقع الأرض الزراعية (تمثل حوالي ١٨,٦٠٤% من الآراء) حيث تزداد القيمة الإيجارية الزراعية كلما اقتربت الأرض من الكتلة السكنية والعمران عنها في حالة بعد المسافة. (٢) وسيلة الري المستخدمة (تمثل حوالي ١٨,٣٤٦% من الآراء) حيث تزداد القيمة الإيجارية لسهولة ويسر وتوفر المياه. (٣) فترة ومدة العلاقة الإيجارية (تمثل حوالي ١٢,٦٦١% من الآراء) حيث أنه كلما زادت فترة ومدة العلاقة الإيجارية تنخفض القيمة الإيجارية للأرض الزراعية عنها في حالة الزراعة لعروة واحدة، (٤) وطريقة سداد القيمة الإيجارية (تمثل حوالي ١١,٣٦٩% من الآراء) حيث تقل القيمة الإيجارية في حالة دفع الإيجار مقدما بالكامل عنها في حالة الدفع بعد حصاد وبيع المحصول، (٥) هذا إلى جانب سعر المحاصيل الزراعية السائد بالسوق (تمثل حوالي ٩,٣٠٢% من الآراء) حيث تزداد القيمة الإيجارية الزراعية كلما زادت المستويات السعرية للمحاصيل الزراعية، وتتنخفض بإنخفاضها. (٦) وكذلك

العروة الزراعية موضع الاتفاق (تمثل حوالي ٨,٠١% من الآراء) حيث يزيد الإيجار في العروة الشتوية عنه في العروة الصيفية وذلك لإختلاف مدة مكث المحاصيل الشتوية عن مثيلتها الصيفية بالأرض الزراعية. (٧) ونوع المحصول المتفق على زراعته (تمثل حوالي ٦,٤٥٩% من الآراء) حيث تزيد القيمة الإيجارية لمحصول القمح مقارنا بالبرسيم المستديم. وفي الأرز مقارنا بمحصول النخلة الشامية. (٨) كما أن الإختلاف في درجة خصوبة الأرض (تمثل حوالي ٤,٣٩٢% من الآراء) تؤدي إلى الإختلاف في القيمة الإيجارية الزراعية حيث يوجد علاقة طردية بينهما. ولغيرها من الإعتبارات مثل مدة مكث المحصول بالأرض والمحاصيل الزراعية المجاورة وحالة الأمن بالحوض.

طرق سداد القيمة الإيجارية للأرض الزراعية: في الوقت الذي يوجد أكثر من طريقة لسداد القيمة الإيجارية للأرض الزراعية إلا أن أهم الطرق هي: (١) دفع مقدم للإيجار ثم سداد باقى الإيجار عند الحصاد (تمثل حوالي ٥٦,٨٢% من الآراء)، (٢) يليها دفع مقدم للإيجار ثم سداد باقى الإيجار بعد بيع المحصول (تمثل حوالي ٢٣,٨٦٣% من الآراء)، والطريقة

نظر المالك والمجتمع على السواء. الأمر الذى إستوجب أهمية التزام المستأجر بعدة قيود من أهمها: (١) الإهتمام بمصادر الوى والمحافظة عليها وتطهيرها بصفة مستمرة (تمثل حوالى ٣٤,٠٩١% من الآراء)، (٢) وإضافة السماد البلدى والعضوى للأرض للحفاظ على خواصها الطبيعية ودرجة خصوبتها (تمثل حوالى ٢٠,٤٥٤% من الآراء). (٣) هذا بالإضافة إلى المحافظة على المصارف المغطاءه وإستمرار تطهير المصارف المكشوفة، والإستمرار فى المحافظة على تسوية سطح الأرض (تمثل كل منهما على حدة حوالى ١٦,٤٧٧% من الآراء). (٤) كما يحرص ملاك الأرض الزراعية على بقاء العلاقة مع الجيران حسنة وذلك من خلال المحافظة على حدود الأرض مع الجيران (تمثل حوالى ٣,٦٩٣% من الآراء)، (٥) والإلتزام بالزراعات والتراكيب المحصولية السائدة بالحوض (تمثل حوالى ٢,٨٤١% من الآراء). (٦) هذا بالإضافة إلى المحافظة على خصوبة الأرض الزراعية متمثلا فى زراعة المحاصيل الزراعية المنفق عليها بين الطرفين (تمثل حوالى ١,٩٩% من الآراء)، ومقاومة الحشائش والآفات (تمثل حوالى ١,٧٠٤% من الآراء)، (٨) والتخلص من المخلفات

الثالثة للسداد تنحصر فى دفع مقدم للإيجار وسداد الباقى أثناء الموسم وقبل حصاد المحصول (تمثل حوالى ٧,٩٥٥% من الآراء). وتشترك أنماط السداد الثلاث السابقة فى ضرورة دفع مقدم للإيجار عند الإتفاق بين طرفى العلاقة الإيجارية. إلا أنها تختلف فى طرق سداد باقى الإيجار، حيث يمثل سداد باقى القيمة الإيجارية عند الحصاد عبء مالى على المستأجر حيث يصبح مطالبا بسداد باقى الإيجار بالإضافة إلى تحمل تكلفة العمليات الفنية السابقة للتسويق مثل الحصاد والدراس والتذرية وغيرهما. وذلك قبل بيع المحصول. الأمر الذى يؤدى فى حالة ضعف القدرة المالية للمستأجر إلى وقوعه فريسة لجشع التجار وذلك من خلال بيع المحصول قبل حصاده وبأسعار زهيدة. أما باقى طرق سداد الإيجار فتتخصص فى السداد بأقساط شهرية، أو يدفع الإيجار بالكامل مقدما (تمثل كل منهما على حدة حوالى ٥,٦٨٢% من الآراء).

إلتزامات المستأجر للأرض الزراعية: نظوا لعدم إستقرار وإستمرار العلاقة الإيجارية الزراعية بين المالك والمستأجر، ولأن الأرض أصبحت ثروة ومصدر لدخل المالك فقد أصبح الحفاظ عليها وعلى خصوبتها أمرا على درجة عالية من الأهمية من وجهة

الآراء). (٤) أو يقوم المالك بتحديد تلك المواعيد (تمثل حوالى ٣,٩٦١% من الآراء). ولغيرها من الإعتبارات. وتأسيسا على ما أظهرته الدراسة الإستكشافية يمكن القول أن تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية صاحبة عدة ظواهر ومتغيرات إقتصادية وفنية فى القطاع الزراعى منها تقليل الأبورار والمنافع العامة بالأراضى الزراعية وذلك لإستغلال أكبر قدر ممكن للمساحة المزروعة، هذا إلى جانب زراعة وتحميل المحاصيل الزراعية على بعضها البعض. وزراعة المحاصيل قصيرة العمر لإستغلال الأرض فى زراعة أكثر من محصول والبحث عن التكنولوجيا بكافة صورة متمثلا فى تقاوى المحاصيل الأكثر إنتاجية والمقاومة للآفات والأمراض وكذلك أفضل طرق ووسائل أداء العمليات الزراعية لتحقيق مستوى إنتاجي مرتفع. هذا بالإضافة إلى الإهتمام بالإنتاج الحيوانى كمصدر رئيسى لسداد القيمة الإيجارية الزراعية. أما بالنسبة لملاك الأرض الزراعية فقد ظهرت أهمية الأرض الزراعية كمورد إقتصادى حيث يتم متابعة عمليات الخدمة الزراعية ونوعية المحاصيل المزروعة وإضافة الأسمدة البلدية والعضوية ومكافحة الحشائش. وغيرها من الأمور.

الزراعية بطريفة علمية ومفيدة (تمثل حوالى ١,٤٢% من الآراء)، (٩) إضافة إلى عدم إجهاد الأرض الزراعية والمحافظة على خصوبتها (تمثل حوالى ٠,٥٦٨% من الآراء). وغيرهما من الإلتزامات. ومما سبق يتضح أن إلتزامات المستأجر تجاه الأرض الزراعية وإن تعددت إلا أنها تنحصر فى الإهتمام بمصادر ومنافذ السرى والصرف وتمثل حوالى ٥٠,٥٧% من الآراء، والمحافظة على جودة وخصوبة التربة الزراعية وتمثل حوالى ٤٢,٦١١% من الآراء، والمحافظة على الجيرة والجيران وتمثل حوالى ٦,٥٤٣% من الآراء.

مواعيد إستلام وتسليم الأرض الزراعية: من المتعارف عليه أن الموسم الزراعى يبدأ مع الأول من شهر نوفمبر وينتهى فى أواخر شهر أكتوبر من العام التالى. إلا أن المواعيد التى يتم إستلام وتسليم الأرض الزراعية فيها كما وردت بنتائج الدراسة الميدانية كانت أكثر إرتباطا بكل من: (١) مواعيد الحوض والقرية (تمثل حوالى ٣٧,٦٢٣% من الآراء)، (٢) وكذلك محددة بمواعيد مسبقة بين طرفى العلاقة الإيجارية (تمثل حوالى ٣١,٦٨٣% من الآراء)، (٣) وأيضا إرتبطت بمواعيد زراعة وحصاد المحاصيل الزراعية (تمثل حوالى ٢٤,٧٥٢% من

تكلفة إنتاج الفدان، والعائد الصافي بالقرش على الجنيه المنفق لأهم المحاصيل الحقلية الزراعية سواء الشتوية (برسيم مستديم، قمح) أو الصيفية (الأرز، الذرة الشامية، القطن)، بإعتبار أن تلك المحاصيل تشغل نسبة كبيرة من المساحة المحصولية، هذا بالإضافة إلى أنه في الوقت الذي يعتبر البرسيم المستديم أهم مصادر العلف الأخضر في مصر، فإن محصول القمح والذرة الشامية ترجع أهميتهما في صناعة الخبز البلدي والريفي، إلى جانب الأرز والقطن بإعتبارهما من أهم المحاصيل الزراعية النقدية التصديرية.

فترة ما قبل تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية (١٩٨٢-١٩٩٢): وتشير نتائج جدول (٢) هيكل التكاليف الفدانية في ظل تغير القيمة الإيجارية الزراعية لأهم المحاصيل الحقلية في مصر خلال الفترة ١٩٨٢ - ٢٠٠١. وبدراسة القيمة الإيجارية الزراعية الفدانية تبين أنها ارتفعت لتصل أقصاها في محصول القطن حيث بلغت حوالي ١٠,٥٣ جنيهات شهريا. وإنخفضت لتصل أنها في محصول برسيم مستديم حيث بلغت حوالي ٨,٤١ جنيهات شهريا. في حين ارتفعت تكلفة إنتاج الفدان لتصل أقصاها في محصول الأرز حيث بلغت

الأمر الذي يوضح أهمية الأرض الزراعية كمورد إقتصادي لكل من الملاك والمستأجرين والمجتمع.

المنظور الإقتصادي للآثار المحتملة لتحرير العلاقة الإيجارية الزراعية

في ضوء إستعراض الدراسات السابقة والتي ساهمت في تهيئة المناخ لإعادة النظر في العلاقة الإيجارية الزراعية في شكلها القديم في إطار سياسات التحرر الإقتصادي لتأمين الكفاءة في إستخدام الموارد الزراعية، وإستنادا لما أظهرته الدراسة الإستكشافية الميدانية من جوانب التغيير في شكل ومضمون العلاقة الإيجارية الزراعية بعد تحريرها. كان لزاما على الباحث أن يختير - بأسلوب علمي تبسيطي - المؤشرات الإقتصادية في ظل تحرير العلاقة الإيجارية في ضوء البيانات الثانوية مستهدفا تحليل التباين والفروق بين ثلاثة فترات رئيسية: الأولى وهي فترة ما قبل تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية (٨٢-١٩٩٢). الثانية وهي الفترة الإنتقالية لتحرير العلاقة (٩٢-١٩٩٧). الثالثة وهي فترة تنفيذ قانون تحرير العلاقة الإيجارية (١٩٩٨-٢٠٠١). ويهتم هذا الجزء من الدراسة بإلقاء الضوء والتحليل لبعض المعايير الإقتصادية متضمنة القيمة الإيجارية للفدان، وإجمالى

جدول (٢): هيكل التكاليف الفدانية في ظل تغيرات القيمة الإيجارية لأهم المحاصيل الحقلية في مصر خلال الفترة ١٩٨٢-٢٠٠١.

البيانات	فترة ما قبل تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية (١٩٨٢-١٩٩٢)			الفترة الانتقالية لتحرير العلاقة الإيجارية الزراعية (١٩٩٣-١٩٩٧)			فترة تنفيذ قانون تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية (١٩٩٨-٢٠٠١)		
	فدان (١) لمدة الإيجارة	جنيه/فدان (٢) للشهر	الأهمية النسبية (%)	فدان (١) لمدة الإيجارة	جنيه/فدان (٢) للشهر	الأهمية النسبية (%)	فدان (١) لمدة الإيجارة	جنيه/فدان (٢) للشهر	الأهمية النسبية (%)
برسيم مستديم	تكاليف جارية	٢٥١,١٨٤	٣٥,٨٨٣	٣١٨,٧٨٠	٤٥,٥٤٠	٥٢,٣٨٥	١٢٦,٩١١	٥٣,٥٢٥	٧٧,٦٤٦
	أهمية إيجارية	٥٨,٨٤٣	٨,٤٠٦	٢٨٩,٧٦٠	٤١,٣٩٤	٤٧,٦١٥	٤٩٢,٤٢٩	٥٦٦,٦٠٠	٨٥,٢٢٨
	الجملة	٣١٠,٠٢٧	٤٤,٢٨٩	٦٠٨,٥٤٠	٨٦,٩٣٤	٩٩,٩٩٥	١٩٦,٣٤٠	١١٠,١٢٥	١٦٢,٨٧٥
قمح	تكاليف جارية	٣١٦,٨٩٨	٤٥,٢٧١	٧٣١,٢٠٠	١٠٤,٤٥٧	٧٠,٧٠٣	٢٣٠,٧٣٦	٨٣,٠٨٠	١١٨,٦٨٦
	أهمية إيجارية	٥٩,٨٩٥	٨,٥٥٦	٣٠٢,٩٨٠	٤٣,٢٨٣	٢٩,٢٩٧	٥٠٥,٨٥٢	٦٩٤,٦٠٠	٩٩,٢٢٨
	الجملة	٣٧٦,٧٩٣	٥٣,٨٢٧	١٠٣٤,١٨٠	١٤٧,٧٤٠	١٠٠,٠٠٠	٧٣٦,٥٨٨	١٥٢,٦٨٠	٢١٧,٩١٤
أرز	تكاليف جارية	٤٠١,٨٣٨	٨٠,٣٦٧	٩٦١,٢٠٠	١٩٢,٢٤٠	٧٦,٥٤٩	٢٣٩,٢٠٠	٩٧٤,٨٢٥	١٤٤,٩٦٥
	أهمية إيجارية	٤٨,٠٨٦	٩,٦١٧	٢٩٤,٤٦٠	٥٨,٨٩٢	٢٣,٤٥١	٦١٢,٣٦١	٦٥٩,٣٠٢	١٣١,٨٦٠
	الجملة	٤٤٩,٩٢٤	٨٩,٩٨٤	١٢٥٥,٦٦٠	٢٥١,١٣٢	١٠٠,٠٠٠	٨٥١,٦٦١	١٦٣٤,١٢٧	٢٧٦,٨٢٥
ذرة شامية صيفي	تكاليف جارية	٣٦٣,٤٧٣	٧٢,٦٩٤	٨٢٤,٦٨٠	١٦٤,٩٣٦	٧٨,٠٧١	٢٢٦,٨٨٩	٩٢٣,٥٥٠	١٨٤,٧١٠
	أهمية إيجارية	٤٧,٩٩٥	٩,٥٩٩	٢٣١,٦٤٠	٤٦,٣٢٨	٢١,٩٢٩	٤٨٢,٦٣٤	٥٣٩,٥٢٥	١٠٧,٩٠٥
	الجملة	٤١١,٤٦٨	٨٢,٢٩٣	١٠٥٦,٣٢٠	٢١١,٢٦٤	١٠٠,٠٠٠	٧٠٩,٥٢٣	١٤٦٣,٠٧٥	٢٩٢,٦١٥
قطن	تكاليف جارية	٥٣٨,١٠٩	٦٧,٦٦٤	١٠٤١,٩٨٠	١٣٠,٢٤٧	٧٠,٨٧٣	١٩٣,٢٣٧	١,٠٥٩,٤٥٠	١٣٢,٤٣١
	أهمية إيجارية	٨٤,٢٣٤	١٠,٥٢٩	٤٢٨,٢٢٠	٥٣,٥٢٨	٢٩,١٢٧	٥٠٨,٣٦٩	٧٤٢,٦٧٥	٩٢,٨٣٤
	الجملة	٦٢٢,٣٤٣	٧٨,١٩٣	١٤٧٠,٢٠٠	١٨٣,٧٧٥	١٠٠,٠٠٠	٧٠١,٦٠٦	١,٨٠٢,١٢٥	٢٢٥,٢٦٥

(١) حسبت لمدة الإيجارة المتفق عليها، (٢) حسبت لمدة شهر، (٣) للتكاليف الجارية والقيمة الإيجارية منسوبة لإجمالي تكلفة إنتاج الفدان، (٤) الرقم القياسي = (المتغير لفترة المقارنة ÷ المتغير لفترة الأساس × ١٠٠) وذلك بإعتبار الفترة (١٩٨٢-١٩٩٢) فترة أساس.

المصدر: جمعت وحسبت من بيانات: وزارة الزراعة وإستصلاح الأراضي - قطاع الشؤون الاقتصادية - الإدارة المركزية للإقتصاد الزراعي -

نشرة الإقتصاد الزراعي - أعداد متفرقة للفترة ١٩٨٢-٢٠٠١.

شهريا. فى حين ارتفعت تكلفة إنتاج الفدان لتصل أقصاها فى محصول الأرز حيث بلغت حوالى ٢٥١,١٣ جنيها شهريا. وإنخفضت لتصل أدناها فى محصول برسيم مستديم حيث بلغت حوالى ٨٦,٩٣ جنيها شهريا. كما يشير الرقم القياسى إلى أنه فى الوقت الذى تضاعفت فيه القيمة الإيجارية الزراعية ما بين ٤,٨ - ٦,١ مرة، فإن إجمالى تكلفة الإنتاج للفدان تضاعفت ما بين ١,٩ - ٢,٨ مرة وذلك للمحاصيل الحقلية موضع الدراسة خلال الفترة الإنتقالية مقارنة بفترة الإيجار الرسمى. ولقد ترتب على ذلك زيادة الأهمية النسبية للقيمة الإيجارية الزراعية حيث ارتفعت لتصل أقصاها فى محصول برسيم مستديم (٤٧,٦١%) وإنخفضت لتصل أدناها فى محصول الذرة الشامية الصيفى (٢١,٩٣%) من إجمالى تكلفة إنتاج الفدان، أما بالنسبة للعائد الصافى بالقرش لكل جنيه منفق فقد ارتفع ليصل أقصاه فى محصول برسيم مستديم (٣١,٠٦ قرشا شهريا). وإنخفض ليصل أدناه فى محصول الذرة الشامية الصيفى (٩,٠٨ قرشا شهريا). وبذلك فقد تم إعادة هيكلة التركيب المحصولى وفقا للمعايير السابقة حيث يأتى فى المقدمة محصول برسيم مستديم، يليه

حوالى ٨٩,٩٨ جنيها شهريا، وإنخفضت لتصل أدناها فى محصول برسيم مستديم حيث بلغت حوالى ٤٤,٢٩ جنيها شهريا. أما بالنسبة للأهمية النسبية للقيمة الإيجارية الزراعية فقد ارتفعت لتصل أقصاها فى محصول برسيم مستديم حيث بلغت حوالى ١٨,٩٨%، وإنخفضت لتصل أدناها فى محصول الأرز حيث بلغت حوالى ١٠,٦٨٧% من إجمالى تكلفة إنتاج الفدان. وتشير نتائج جدول (٣) إلى أن العائد الصافى بالقرش لكل جنيه منفق يرتفع ليصل أقصاه فى محصول برسيم مستديم حيث بلغ حوالى ٢٠,٢ قرشا شهريا. وإنخفض ليصل أدناه فى محصول القطن حيث بلغ حوالى ٦,٨٩٧ قرش شهريا. ولقد ترتب على ذلك بعض التحول فى إهتمام المزارع بمحصول البرسيم المستديم، ثم القمح، ثم الذرة الشامية، ثم الأرز. على حساب المساحة المزروعة بمحصول القطن.

الفترة الإنتقالية لتحرير العلاقة الإيجارية الزراعية (١٩٩٣ - ١٩٩٧): بدراسة القيمة الإيجارية الزراعية للفدان تبين أنها ارتفعت لتصل أقصاها فى محصول الأرز حيث بلغت حوالى ٥٨,٨٩١ جنيها شهريا. وإنخفضت لتصل أدناها فى محصول برسيم مستديم حيث بلغت حوالى ٤١,٤ جنيها

جدول (٣): العائد الصافي بالقرش على الجنيه المنفق لأهم المحاصيل الحقلية في مصر خلال الفترة ١٩٨٢-٢٠٠١.

فترة الدراسة	فترة ما قبل تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية (١٩٩٢-١٩٩٣)		فترة الإنتقالية لتحرير العلاقة الإيجارية الزراعية (١٩٩٧-١٩٩٣)		فترة تنفيذ قانون تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية (٢٠٠١-١٩٩٨)		متوسط فترة الدراسة (٢٠٠١-١٩٨٢)	
	قرش/جنيه ^(١) لمدة الإيجارة	قرش/جنيه ^(٢) للشهر	قرش/جنيه لمدة الإيجارة	قرش/جنيه للشهر	قرش/جنيه لمدة الإيجارة	قرش/جنيه للشهر	قرش/جنيه للشهر	معامل الاختلاف (%)
برسيم مستديم	١٤١,٧٢٧	٢٠,٢٤٦	٢١٧,٤٠٠	٣١,٠٥٧	١٥٦,٢٥٠	٢٢,٣٢١	٢٣,٣٦٤	٣٩,٨١٧
قمح	١٢٧,١٨٢	١٨,١٦٩	٧٣,٠	١٠,٤٢٨	٤٨,٠	٦,٨٥٧	١٣,٩٧١	٩٤,٨٠٠
أرز	٦٤,٧٢٧	١٢,٩٤٥	٧٨,٦٠٠	١٥,٧٢٠	٥٥,٢٥٠	١١,٠٥٠	١٣,٢٦٠	٤٦,٣٢٩
نرة شامية صيفي	٧١,١٨٢	١٤,٢٣٦	٤٥,٤٠٠	٩,٠٨٠	٤٠,٢٥٠	٨,٠٥٠	١١,٧١٠	٥١,٦٣١
قطن	٥٥,١٨٢	٦,٨٩٧	٩٩,٨٠٠	١٢,٤٧٥	٢٤,٠	٣,٠	٧,٥١٢	٨١,١٧

(١) حسبت لمدة الإيجارة المنفق عليها، (٢) حسبت لمدة شهر، (٣) معامل الاختلاف (%) = (الإحراف المعياري ÷ المتوسط × ١٠٠).
المصدر: جمعت وحسبت من بيانات: وزارة الزراعة وإستصلاح الأراضي - قطاع الشؤون الاقتصادية - الإدارة المركزية للإقتصاد الزراعي - نشرة الإقتصاد الزراعي - أعداد متفرقة للفترة ١٩٨٢-٢٠٠١.

جدول (٤): توصيف المتغيرات الاقتصادية للنموذج الرياضي لأهم المحاصيل الحقلية في مصر خلال الفترة ١٩٨٢-٢٠٠١.

متغير الدراسة	القيمة الإيجارية الزراعية للقدان بالجنيه		إجمالي تكلفة إنتاج القدان بالجنيه		العائد الصافي على الجنيه المنفق بالقرش	
	جنيه/قدان ^(١) لمدة الإيجارة	جنيه/قدان ^(٢) للشهر	معامل الاختلاف (%)	جنيه/قدان	معامل الاختلاف (%)	جنيه/قدان
برسيم مستديم	٢٢٤,١٢٤	٣٢,٠١٧	٩٦,٤٠٥	٥٥٢,٦٧٦	٧٨,٩٥٣	١٦٣,٥٥
قمح	٢٤٧,٦٠٨	٣٥,٣٧٢	١٠١,٨٦٥	٧٧,٠٨١٢	١١٠,١٢٣	٩٧,٨٠
أرز	٢٣١,٩٢٣	٤٦,٣٨٥	١٠٥,٤٦٥	٨٨٨,٢١٦	١٧٧,٦٤٣	٦٦,٣١٣
نرة شامية صيفي	١٩٢,٢١٣	٣٨,٤٤٣	١٠١,٧٠٦	٧٧٦,٢٤٤	١٥٥,٢٤٩	٥٨,٥٥
قطن	٣٠١,٩١٩	٣٧,٧٣٤	٩٠,٩٤٩	١٠٧,٠٢٧٠	١٣٣,٧٨٣	٦٠,١٠

(١) حسبت لمدة الإيجارة المنفق عليها، (٢) حسبت لمدة شهر، (٣) معامل الاختلاف (%) = (الإحراف المعياري ÷ المتوسط × ١٠٠).
المصدر: جمعت وحسبت من بيانات: وزارة الزراعة وإستصلاح الأراضي - قطاع الشؤون الاقتصادية - الإدارة المركزية للإقتصاد الزراعي - نشرة الإقتصاد الزراعي - أعداد متفرقة للفترة ١٩٨٢-٢٠٠١.

الفدان. أما بالنسبة للعائد الصافى بالقرش لكل جنيه منفق فقد ارتفع ليصل أقصاه فى محصول برسيم مستديم (٢٢,٣ قرشا شهريا)، وانخفض ليصل أدناه فى محصول القطن (ثلاث قروش شهريا). ولذلك فقد تم إعادة ترتيب الأهمية النسبية للمحاصيل موضع الدراسة من وجهة نظر الزراع وذلك على النحو التالى: برسيم مستديم، والأرز، والذرة الشامية الصيفى، والقمح، وأخيرا محصول القطن.

الآثار المحتملة لتحرير العلاقة الإيجارية الزراعية: فى ضوء ما تقدم لا يمكن إغفال الآثار المترتبة على تحرير العلاقة الإيجارية إلا أن أهمها ينحصر فى ارتفاع القيمة الإيجارية الزراعية بمعدلات تفوق الارتفاع فى كل من التكاليف الجارية وإجمالى تكلفة إنتاج الفدان، الأمر الذى ترتب عليه ارتفاع ملحوظ فى الأهمية النسبية للقيمة الإيجارية الزراعية مقارنة بإجمالى تكلفة إنتاج الفدان. كما تشير نتائج العائد الصافى بالقرش لكل جنيه منفق - والذى ينعكس بدوره على التركيب المحصولى المزرعى - إلى أنه اختلف مع المراحل التى مر بها قانون تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية، وكذلك باختلاف المحصول خلال نفس الفترة. وبصفة عامة قد شهد تحسنا طفيفا لمحصول

الأرز، والقطن، ثم القمح، وأخيرا الذرة الشامية الصيفية.

فترة تنفيذ قانون تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية (١٩٩٨ - ٢٠٠١): بدراسة القيمة الإيجارية الزراعية للفدان تبين أنها ارتفعت لتصل أقصاها فى محصول الأرز (١٣١,٨٦ جنيها شهريا)، وانخفضت لتصل أدناها فى محصول برسيم مستديم (٨٥,٢٣ جنيها شهريا). فى حين ارتفعت تكلفة إنتاج الفدان لتصل أقصاها فى محصول الأرز (٣٢٦,٨٢٥ جنيها شهريا) وانخفضت لتصل أدناها فى محصول برسيم مستديم (١٦٢,٨٧ جنيها شهريا). كما يشير الرقم القياسى إلى أنه فى الوقت الذى تضاعفت القيمة الإيجارية الزراعية للفدان ما بين ٨,٨ - ١٣,٧ مرة. فإن إجمالى تكلفة الإنتاج للفدان تضاعفت ما بين ٢,٩ - ٣,٦ مرة وذلك للمحاصيل الحقلية موضع الدراسة خلال فترة تنفيذ قانون تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية مقارنة بفترة الإيجار الرسمى. ولقد ترتب على ذلك زيادة الأهمية النسبية للقيمة الإيجارية الزراعية حيث ارتفعت لتصل أقصاها فى محصول برسيم مستديم (٥٢,٣٢٨%) وانخفضت لتصل أدناها فى محصول الذرة الشامية الصيفى (٣٦,٨٧٦%) بالنسبة لإجمالى تكلفة إنتاج

توصيف المتغيرات الاقتصادية للنموذج: يتبين من الجدول (٤) أنه في الوقت الذي ارتفعت فيه القيمة الإيجارية الزراعية، وإجمالي تكلفة إنتاج الفدان لتصل أقصاها في محصول الأرز حيث بلغت حوالى ٤٦,٣٨٥، ١٧٧,٦٤٣ جنيها شهريا وبنفس الترتيب، فقد إنخفضت لتصل أناها فى محصول برسيم مستديم حيث بلغت حوالى ٣٢,٠١٧، ٧٨,٩٥٣ جنيها شهريا وبنفس الترتيب. وهذا يعنى أن كلاما من القيمة الإيجارية الزراعية، وإجمالي تكلفة إنتاج الفدان لمحصول برسيم مستديم تمثل حوالى ٦٩,٠٢٤%، ٤٤,٤٤% من مثيلتهما لمحصول الأرز خلال فترة الدراسة. كما تشير نتائج العائد الصافى بالقرش لكل جنيه منفق إلى أنها ارتفعت لتصل أقصاها فى محصول برسيم مستديم (٢٣,٣٦٤ قرشا شهريا) وإنخفضت لتصل أناها فى محصول القطن (٧,٥١٢ قرشا شهريا). وهذا يعنى أن هذا العائد الصافى لمحصول القطن يمثل حوالى ٣٢,١٥٢% من مثيلة لمحصول برسيم مستديم.

القيمة الإيجارية الزراعية للفدان: تتضمن نتائج جدول (٥) تقدير الإتجاه الزمنى العام مع إضافة متغيرات صورية للقيمة الإيجارية الزراعية للفدان لأهم المحاصيل الحقلية فى

برسيم مستديم، وإنخفاضا طفيفا لمحصول الأرز، أما باقى محاصيل الدراسة (القمح والذرة الشامية الصيفية والقطن) تعكس إنخفاضا ملحوظا فى العائد الصافى بالقرش لكل جنيه منفق، الأمر الذى ترتب عليه إختلاف فى ترتيب المحاصيل الحقلية موضع الدراسة بالنسبة لتفضيل المزارع لها.

النموذج الرياضى المستخدم: ولدراسة معنوية الآثار الكمية المحتملة والناجمة عن تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية فقد تم استخدام أسلوب الإتجاه الزمنى العام مع إضافة متغيرات صورية وذلك لمعرفة أثر مراحل وفترات تحرير العلاقة الإيجارية الزراعية على كل من القيمة الإيجارية الزراعية، وإجمالي تكلفة إنتاج الفدان، والعائد الصافى بالقرش لكل جنيه منفق. ويأخذ النموذج الرياضى الصورة التالية:

ص_١ = أ ± ص_١ب ± ص_١ج ± ص_١د ± ص_١هـ ± ص_١و ± ص_١ز
 حيث : ص_١ = القيمة الإيجارية الزراعية للفدانية بالجنيه، ص_٢ = إجمالي تكلفة إنتاج الفدان بالجنيه، ص_٣ = العائد الصافى بالقرش لكل جنيه منفق، ص_٤ = عنصر الزمن بالسنوات، د، ١، ٢ = متغير صورى لفترات تحرير العلاقة الإيجارية، أ، ب، ١، ٢، ٣، ٤ = معالم النموذج، غ = الأخطاء أو البواقى للنموذج.

جدول (٥): تقدير الاتجاه الزمني العام مع إضافة متغيرات صورية للقيمة الإيجارية الفدائية لأهم المحاصيل الحقلية فى مصر خلال الفترة ١٩٨٢ - ٢٠٠١.

المحصول	المعادلة $\hat{Y}_t = a + b_1 X_{1t} + b_2 X_{2t} + b_3 X_{3t} + b_4 X_{4t}$	معامل التحديد المعدل R^2	F للفرق بين الفترات
برسيم مستقيم	$\hat{Y}_t = 31,807 + 4,497 X_{1t} + 194,934 X_{2t} + 481,034 X_{3t} - 20,404 X_{4t}$ (٢,٣٩٤) * (٢,٣٢٦) * (١٠,٠٦٣) ** (١٧,٦٦٠) **	٠,٩٨٩٩	٠٠٦٢٧,٣٥٣
قمح	$\hat{Y}_t = 29,609 + 0,039 X_{1t} + 202,769 X_{2t} + 571,712 X_{3t} - 20,571 X_{4t}$ (٣,٢٩٩) ** (٣,٨٥٧) * (١٥,٤٩٤) ** (٣١,٠٣٦) **	٠,٩٩٦٦	٠٠١٨٨٣,٧٢٣
أرز	$\hat{Y}_t = 5,106 + 7,163 X_{1t} + 189,069 X_{2t} + 521,677 X_{3t} - 20,521 X_{4t}$ (٠,٣٦٢) (٣,٤٩٥) ** (٩,٢٠٨) ** (١٨,٠٥١) **	٠,٩٩١٢	٠٠٧١٦,٤١٣
ذرة شامية صيفى	$\hat{Y}_t = 21,096 + 4,399 X_{1t} + 148,446 X_{2t} + 436,032 X_{3t} - 20,436 X_{4t}$ (٢,٠٥٣) * (٢,٨٧٨) ** (٩,٦٩٤) ** (٢٠,٢٥٢) **	٠,٩٩٢٣	٠٠٨٢٣,٥٠٩
قطن	$\hat{Y}_t = 21,803 + 0,405 X_{1t} + 260,743 X_{2t} + 528,375 X_{3t} - 20,528 X_{4t}$ (٠,٧٠١) (٢,٣٠٤) * (٥,٧٦٤) ** (٨,٢٩٨) **	٠,٩٦٦٢	٠٠١٨٢,٠٤١

(...) قيمة ت المحسوبة، (*) معنوى عند مستوى معنوية ٠,٠٥، (**) معنوى عند مستوى معنوية ٠,٠١.

المصدر: جمعت وحسبت من بيانات: وزارة الزراعة وإستصلاح الأراضى - قطاع الشؤون الاقتصادية - الإدارة المركزية للإقتصاد الزراعى - نشرة الإقتصاد الزراعى - أعداد متفرقة للفترة ١٩٨٢-٢٠٠١.

تكلفة إنتاج الفدان. وتشير نتائج معامل التحديد المعدل والذي تراوح ما بين ٠,٨٨٥٥ - ٠,٩٩٢٦. وهذا يعنى أن المتغيرات الشارحة موضع الدراسة تفسر حوالى ٨٨,٥٥% - ٩٩,٢٦% من الزيادة فى تكلفة إنتاج الفدان.

بصفة عامة فإن تقديرات النموذج فى جدول (٦) بعد إضافة المتغيرات الصورية (غير الحقيقية)، أكدت معنوية الفرق بين الفترات الثلاثة المدروسة إستنادا لقيمة "ف" للفرق وبغض النظر عن القيمة والإشارة والمعنوية للمعاملات الإنداربية الخاصة بكل متغير صورى للمحاصيل المدروسة، وبذلك يتضح أن إجمالى تكلفة إنتاج الفدان عكست تباينا مرتبطا بالظروف المحيطة بالأداء الزراعى خلال الفترات المختلفة لتحريير العلاقة الإيجارية للأرض الزراعية.

العائد الصافى بالقرش على الجنيه المنفق: توضح نتائج جدول (٧) وجود علاقة طردية موجبة بين متغير الزمن والعائد الصافى بالقرش لكل جنيه منفق. كما أن نتائج معامل التحديد المعدل قد تراوحت بين ٠,١٠٧٤ فى محصول برسيم مستديم، وحوالى ٠,٦٨٧٨ فى محصول القطن، أى أن المتغيرات الشارحة موضع الدراسة فى الوقت الذى لا

مصر خلال الفترة ١٩٨٢ - ٢٠٠١. ويتبين من الجدول وجود علاقة طردية موجبة بين كلا من متغير الزمن والقيمة الإيجارية الزراعية الفدانبة. وهذا الأمر يدل على وجود زيادة سنوية فى القيمة الإيجارية الزراعية الفدانبة. وتشير نتائج معامل التحديد المعدل والذي تراوح ما بين ٠,٩٦٦٢ - ٠,٩٩٦٦ إلى أن المتغيرات الشارحة موضع الدراسة تفسر حوالى ٩٦,٦٢% - ٩٩,٦٦% من الزيادة فى القيمة الإيجارية الزراعية للفدان.

وخلاصة القول أن إستقرار نتائج تقديرات النموذج فى جدول (٥) بعد إضافة المتغيرات الصورية (غير الحقيقية)، أكدت معنوية الفرق بين الفترات الثلاثة المدروسة إستنادا لقيمة "ف" للفرق وبغض النظر عن القيمة والإشارة والمعنوية للمعاملات الإنداربية الخاصة بكل متغير صورى للمحاصيل المدروسة، وأمر هذا شأنه يدل على أن القيمة الإيجارية عكست تباينا مرتبطا بالظروف المحيطة بالأداء الزراعى خلال الفترات المختلفة.

إجمالى تكلفة إنتاج الفدان: تشير نتائج جدول (٦) إلى وجود علاقة طردية موجبة بين كل من متغير الزمن، وإجمالى تكلفة إنتاج الفدان. تبرهن على زيادة سنوية فى

جدول (٦): تقدير الاتجاه الزمني العام مع إضافة متغيرات صورية لإجمالي تكلفة إنتاج الفدان لأهم المحاصيل الحقلية في مصر خلال الفترة ١٩٨٢ - ٢٠٠١.

F للفرق بين الفترات	معامل التحديد المعدل \bar{R}^2	المعادلة	المحصول
		$\hat{Y}_2 = \hat{A} + \hat{B}_1 X_1 + \hat{B}_2 X_2 + \hat{B}_3 X_3 + \hat{B}_4 X_4 + \hat{B}_5 X_5$	
٠٠٥٠,٠١٠	٠,٨٨٥٥	$\hat{Y}_2 = 61,476 + 11,167 X_1 - 33,302 X_2 + 321,637 X_3$ $(0,801) (3,740) (0,299) (2,056)$	برسيم مستقيم
٠٠٨٤٩,٣٥٣	٠,٩٩٢٦	$\hat{Y}_2 = 13,0011 + 41,130 X_1 + 328,341 X_2 + 234,474 X_3$ $(0,001) (10,889) (8,277) (11,912)$	قمح
٠٠٢١٨,٤٤٣	٠,٩٧١٦	$\hat{Y}_2 = 157,558 + 48,731 X_1 + 415,860 X_2 + 575,06 X_3$ $(2,843) (6,052) (0,155) (0,064)$	أرز
٠٠٤٣٣,٣٢٢	٠,٩٨٥٥	$\hat{Y}_2 = 147,256 + 44,035 X_1 + 292,523 X_2 + 467,41 X_3$ $(4,422) (9,101) (6,034) (6,850)$	نرة شامية صيفي
٠٠٤٨٨,٢٠٨	٠,٩٨٧١	$\hat{Y}_2 = 274,035 + 58,05 X_1 + 383,42 X_2 + 454,108 X_3$ $(7,218) (10,524) (6,938) (0,837)$	قطن

(...) قيمة ت المحسوبة، (*) معنوي عند مستوى معنوية ٠,٠٥، (**) معنوي عند مستوى معنوية ٠,٠١.

المصدر: جمعت وحسبت من بيانات: وزارة الزراعة وإستصلاح الأراضي - قطاع الشؤون الاقتصادية - الإدارة المركزية للإقتصاد الزراعي - نشرة الإقتصاد الزراعي - أعداد متفرقة للفترة ١٩٨٢-٢٠٠١.

جدول (٧): تقدير الاتجاه الزمني العام مع إضافة متغيرات صورية للعائد الصافي بالقرش على الجنيه المنفق لأهم المحاصيل الحقلية في مصر خلال الفترة ١٩٨٢ - ٢٠٠١.

المحصول	المعادلة			معامل التحديد المعدل R^2	F للفرق بين الفترات
	$\hat{ص} = \alpha + \beta_1 س + \beta_2 د + \beta_3 ح$				
برسيم مستديم	$\hat{ص} = 137,479 + 0,708 س + 70,010 د + 5,672 ح$	(٠,١٢٨) **	(١,٢٦٩)	(٠,٠٧٣)	١,٧٦٢
قمح	$\hat{ص} = 35,934 + 15,208 س - 175,846 د - 269,282 ح$	(٠,٦٩٧)	(٢,٠٣٣) *	(٢,٣٤٦) *	(٢,٥٥٢) **
أرز	$\hat{ص} = 14,639 + 8,348 س - 52,911 د - 113,827 ح$	(١,٠٦٧)	(٤,١٨٩) **	(٢,٦٥٠) **	(٤,٠٥٠) **
ذرة شامية صيفي	$\hat{ص} = 24,021 + 7,86 س - 88,661 د - 129,182 ح$	(٢,٠٧١) *	(٤,٦٦٣) **	(٥,٢٥١) **	(٥,٤٣٥) **
قطن	$\hat{ص} = 20,658 + 12,64 س - 56,501 د - 189,182 ح$	(١,٢٣١)	(٥,١٨٤) **	(٢,٣١٣) *	(٥,٥٠٢) **

(...) قيمة ت المحسوبة، (*) معنوي عند مستوى معنوية ٠,٠٥، (**) معنوي عند مستوى معنوية ٠,٠١.

المصدر: جمعت وحسبت من بيانات: وزارة الزراعة وإستصلاح الأراضي - قطاع الشؤون الاقتصادية - الإدارة المركزية للإقتصاد الزراعي - نشرة الإقتصاد الزراعي - أعداد متفرقة للفترة ١٩٨٢-٢٠٠١.

- تفسر سوى حوالى ١٠,٧٤% فى محصول
برسيم مستديم. فإنها تفسر حوالى ٦٨,٧٨%
فى محصول القطن.
- وتشير النتائج إلى أن تقديرات
النموذج فى جدول (٧) بعد إضافة المتغيرات
الصورية (غير الحقيقية)، أكدت معنوية
الفرق بين الفترات الثلاثة المدروسة إستنادا
لقيمة "ف" للفرق وبغض النظر عن القيمة
والإشارة والمعنوية للمعاملات الإنداربية
الخاصة بكل متغير صورى لمحاصيل الأرز
والذرة الشامية الصيفى والقطن. ويوضح
ذلك أن العائد الصافى بالقرش على الجنيه
المنفق يعكس تباينا مرتبطا بالظروف
المحيطة بالأداء الزراعى خلال الفترات
الثلاثة المدروسة. أما باقى المحاصيل
المدروسة - برسيم مستديم وقمح - فلم تثبت
معنوية الفرق بين تلك الفترات.
- المراجع**
- ١- أحمد محمود إمام رضوان (١٩٩٢):
العلاقة الإيجابية فى ظل نظامى
التأجير النقدى والمزارعة لأهم
الزروع الحقلية فى ج.م.ع. المجلة
المصرية للإقتصاد الزراعى - المجلد
الثانى - العدد الأول - مارس.
- ٢- بيانات أولية لدراسة ميدانية تم إجراؤها
ببعض القرى بمحافظة الشرقية خلال
الفترة: يناير - مارس ٢٠٠٣.
- ٣- سعد زكى نصار، وآخرين (١٩٩٢):
نحو إعادة تقدير القيمة الإيجابية
النقدية للأراضى الزراعية - المجلة
المصرية للإقتصاد الزراعى - المجلد
الثانى - العدد الأول مارس.
- ٤- سعيد محمد السنهوتى (٢٠٠٢):
قراءات فى التمويل الزراعى - قسم
الإقتصاد الزراعى - كلية الزراعة -
جامعة الزقازيق.
- ٥- سعيد محمد فؤاد أحمد، سالم إبراهيم
نصر (١٩٩٩): رؤية إقتصادية
للآثار المستقبلية لتحرير العلاقة
الإيجابية الزراعية - مركز الدراسات
الوطنية - أمانة الحزب الوطنى
الديمقراطى - محافظة الشرقية.
- ٦- سعيد محمد فؤاد أحمد، وآخرين
(١٩٩٩): النتائج الأولية لتحرير
العلاقة الإيجابية للأراضى الزراعية
بمحافظة الشرقية - مركز الدراسات
الوطنية - أمانة الحزب الوطنى
الديمقراطى - محافظة الشرقية.
- ٧- عبد العزيز على مصطفى ربيع، سعيد
محمد فؤاد أحمد (١٩٩٩): أثر
تحرير العلاقة الإيجابية للأرض
الزراعية على المساحة المزروعة
بمحاصيل الحقل والخضر فى
محافظة الشرقية، - دراسة مقدمة
لمعهد بحوث الإقتصاد الزراعى -
مركز البحوث الزراعية .

- ٨- عثمان أحمد جاد، وآخرين (١٩٩٢):
العلاقة بين ملك ومستأجرى الأرض الزراعية - المجلة المصرية للإقتصاد الزراعى - المجلد الثانى - العدد الثانى - سبتمبر.
- ٩- على محمد عبدالله هدهود (١٩٩١):
دراسة إقتصادية للعائد والتكاليف الزراعية فى ظل أنماط الإيجار المختلفة - المجلة المصرية للإقتصاد الزراعى - المجلد الأول - العدد الثانى - سبتمبر.
- ١٠- محمد حسام السعدنى، إمام محمود الجسمى (١٩٩١):
العلاقة بين مالك ومستأجر الأرض الزراعية - المجلة المصرية للإقتصاد الزراعى - المجلد الأول - العدد الثانى - سبتمبر.
- ١١- محمود عيسى منصور وآخرين (١٩٩١):
العلاقة الإيجارية الزراعية بين الملاك والمستأجرين - المجلة المصرية للإقتصاد الزراعى - المجلد الأول - العدد الثانى - سبتمبر.
- ١٢- وزارة الزراعة وإستصلاح الأراضى - قطاع الشؤون الإقتصادية - الإدارة المركزية للإقتصاد الزراعى - نشرة الإقتصاد الزراعى - أعداد متفرقة للفترة ١٩٨٢ - ٢٠٠١.

ACTUAL VISION FOR THE LIBERALIZATION AGRICULTURAL RENTAL RELATION

Ahmed, S.M. Fouad

Agric. Economic, Res. Inst.,

Agric. Res. Center

SUMMARY

The objective of this study is to find out the most important changes in the agricultural rental relation and the potential effects of the liberalization of the agricultural rental relation. Both of descriptive and quantitative approaches has been used. The study has concerned with farm crops (parssime, wheat, rice, maize, cotton). The study has reached to:

- 1- There are three stages for the rental relation in the last half of the last century, the period prior the liberalization of the agricultural rental relation. (1952-1992), transmission period (1993-1997) and the period of applying the law of liberalization of agricultural rental relation from year of 1998.
- 2- The liberalization of agricultural rental relation leads to new units of treatment such as, rental kiratt and rental feddan. Supply and demand for land determines the rental value.
- 3- As an economic effect, it has shown that the rental value increases (880% - 1370%) whereas the cost of production increases (290% - 360%) for the concerned crops.

According to the benefit cost ratio, it has changed slightly between the periods of study.

Recommendations:

- 1- To save mechanical, biological technology and new financial assistance for the small farmers.
- 2- Offering subsidies for strategic crops such as cotton crop.

Eventually, opportunities still exist to make more researches to evaluate the economic effects of the liberalization of the agricultural rental relation and to improve the performance in the agriculture sector.