

جمهورية مصر العربية



قطاع مكتب الوزير
الإدارة المركزية للبحوث المالية و التنمية الإدارية



التمويل العقاري - آلية تنشيط السوق العقارى فى مصر

إعداد الباحثة

نهى فوزى منصور



فبراير ٢٠٠٨

المحتويات

- مقدمة .
- المبحث الأول: سوق العقارات العالمى - وتجارب بعض الدول فى مجال التمويل العقاري .
- المبحث الثانى : منظومة التمويل العقاري فى مصر .
- المبحث الثالث : مساهمة القطاع العقاري فى الاقتصاد القومى .
- المبحث الرابع : معوقات وتحديات التمويل العقاري فى مصر والإجراءات المتخذة لتنشيط سوقه .
- الخاتمة والتوصيات .



مقدمة

تولى العديد من الحكومات نشاط الإسكان والتمويل العقاري أهمية كبرى نظرا لأن العقارات تمثل النسبة الأكبر من أصول القطاع العائلي والأفراد، ولكون ذلك النشاط بمثابة محرك هام للنمو الاقتصادي لارتباطه بعدد كبير من الصناعات والأنشطة بشكل مباشر أو غير مباشر والتي تصل إلى نحو ١٠٠ صناعة ومهنة مثل الأسمنت والحد يد والرخام والسيراميك والأخشاب والأدوات الصحية والأجهزة الكهربائية، إلى جانب أهمية نشاط التمويل العقاري لأي إستراتيجية اجتماعية لمواجهة الفقر وذلك بتوفيره الآلاف من فرص العمل سواء في النشاط العقاري أو الصناعات الأخرى المكمل له.

ويعرف التمويل العقاري أحيانا بالرهن العقاري باعتباره إن التمويل أو القرض المقدم من جهة التمويل (سواء شركة تمويل أو بنك) يكون مضمونا برهن ذلك العقار لصالح جهة التمويل أي إن يتم الانتهاء من سداد قيمة العقار بالكامل ومن المهام الرئيسية للقطاع العقاري هو تلبية الاحتياجات الأساسية للمواطنين والتي تتمثل في المسكن الملائم ويعتبر هذا القطاع احد مرتكزات البنية الأساسية والمرافق التي تمثل إحدى العوامل الجاذبة للاستثمار الأجنبي المباشر . وتشير الدراسات إلى إن الثروة العقارية في مصر تقدر بحوالي ٢٧٠ مليار جنيه مصر

وقد شهد القطاع العقاري في مصر ازدهارا خلال السنوات الأخيرة ، وأصبح احد القوى الأساسية المحركة للنمو ، إلا إن هذا الازدهار صاحبه العديد من التطورات و الظواهر التي من أهمها ارتفاع أسعار مواد ومدخلات البناء . وتزايد إقبال الأجانب على شراء للعقارات المصرية وارتفاع أسعار الأراضي وينقسم لقطاع العقاري إلى قطاعين فرعيين: قطاع التشييد والبناء الذي يختص بإنتاج المباني والإنشاءات المختلفة وقطاع الأنشطة العقارية الذي يشمل الملكية العقارية وخدمات الأعمال.

ويهدف هذا البحث إلى تحليل بعض جوانب وملامح سوق العقارات في مصر .

سوق العقارات العالمي - وتجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري

يشهد قطاع التمويل العقاري في العديد من دول العالم المتقدمة (تعد الولايات المتحدة الأمريكية أول دولة بدأت مزاوله نشاط التمويل العقاري وذلك بعد صدور القانون القومي للسكان في عام ١٩٣٤) خلال الفترة الحالية نموا وانتعاشا ملحوظا، وهو ما يتضح من البيانات التي تشير إلى إن متوسط نسبة قروض التمويل العقاري بلغت نحو ٤٧,٥%^(١) من الناتج المحلي الإجمالي في دول الاتحاد الأوروبي ونحو ٧٠% في كل من الولايات المتحدة وبريطانيا وأستراليا، في حين تخطت النسبة ١٠٠% من الناتج المحلي في هولندا .

كما يشهد حاليا ذلك النشاط نموا متزايدا في الدول النامية عامة والأسواق الناشئة خاصة ابتداء من السنوات القليلة الماضية ، وذلك بالرغم من انخفاض قيمة ما يمثله ذلك النشاط كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي في تلك الدول مقارنة بالدول المتقدمة ، حيث يسجل حاليا ما نسبته ١٠% في كل من الصين والمكسيك وتايلاند ، في حين تصل النسبة في بعض الدول مثل شيلي وكوريا وماليزيا وجنوب إفريقيا إلى نحو ٢٠% . كما شهد نشاط التمويل العقاري نموا ملحوظا في كل من منطقة شرق ووسط أوروبا (جمهورية التشيك ، المجر ، بولندا ، سلوفاكيا ، استونيا ، لاتفيا ، ليتوانيا) وجنوب شرق أوروبا (وهي رومانيا ، بلغاريا ، سلوفينيا ، كرواتيا ، ألبانيا ، صربيا) خلال الفترة الأخيرة حيث بلغت نسبة محفظة القروض العقارية إلى الناتج المحلي الإجمالي في دول المنطقتين نحو ٧,٢% في المتوسط في عام ٢٠٠٥ .

وقد ساهمت عدة عوامل في انتعاش نشاط التمويل العقاري في العديد من دول العالم من أهمها : -

١. ارتفاع معدلات النمو الاقتصادي .

٢. عمليات التحرر المالي والخصخصة وزيادة المنافسة بدخول القطاع الخاص في هذا النشاط وبالتالي تراجع دور المؤسسات الحكومية بشكل كبير والتي كانت تتمتع بمزايا ضريبية وقانونية لممارسة هذا النشاط وهو ما أدى إلى احتكارها .

٣. تراجع معدلات التضخم وانخفاض أسعار الفائدة، مما ساعد على انخفاض تكلفة الشراء والبناء .

٤. ارتفاع أسعار العقارات ذاتها ، وهو ما يخلق زيادة في الطلب عليها .

٥. تغير العوامل السكانية نتيجة ارتفاع معدلات الهجرة الداخلية إلى الحضر والمدن ، أو تغير التركيبة السكانية بارتفاع نسبة الشباب في المجتمع وهو ما يؤدي إلى زيادة الطلب على شراء مساكن جديدة ومن ثم النشاط العقاري

(١) المصدر : نشرة البنك الاهلي العدد الرابع المجلد التاسع الخمسون لسنة ٢٠٠٦



فى حين أوضـح صندوق النقد الدولي إن النشاط العقاري فى عدد من الدول الصناعية المتقدمة بدأ يشهد تباطؤاً ملحوظاً خلال الفترة الماضية ومنذ عام ٢٠٠٠ وذلك بعد سنوات من الانتعاش وارتفاع الأسعار ،وكانت هولندا أول الدول التى تشهد هذا التباطؤ ،وتبعها كل من استراليا وبريطانيا ،وخلال عام ٢٠٠٥ حدث تباطؤ واضح فى ارتفاع أسعار العقارات فى الولايات المتحدة وبالرغم من ذلك فقد احتفظت أسعار العقارات بمعدلاتها المرتفعة فى عدد من الدول الأخرى مثل إيرلندا وفرنسا واسبانيا والسويد . ولكن حتى الآن فان تأثيرات تباطؤ السوق العقاري مازالت تحت السيطرة ويمكن التعامل معها .

وأرجع صندوق النقد الدولي تباطؤ سوق العقارات فى تلك الدول إلى حدوث تباطؤ فى النمو الاقتصادي والإنفاق الاستهلاكي وانخفاض الاستثمارات العقارية ،حيث من الملاحظ إن الزيادات الكبيرة التى سجلتها أسعار العقارات فى العديد من الدول الصناعية منذ أواخر عقد التسعينات فاقت ما كان متوقعا لها حيث قدرت العقارات بأكثر من قيمتها الحقيقية وهو ما استدعى بطبيعة الحال حدوث تصحيح فى تلك الأسعار وتباطؤ النشاط العقاري .

كما أوضح الصندوق إن أسعار العقارات فى الدول الصناعية تتحرك بشكل جماعي بالرغم من أن الأصول العقارية تعد من الأصول غير المتداولة ،حيث إن هناك دورة عالمية لأسعار العقارات ترتبط فى جزء منها بأسعار الفائدة العالمية ،بمعنى إن أسعار العقارات ومن ثم السوق العقاري يتحرك عبر الفترات الزمنية المتعاقبة صعودا أو هبوطا على مستوى دول العالم متأثراً بعوامل عدة من بينهما ارتفاع أو انخفاض أسعار الفائدة العالمية السائدة فى تلك الفترة ،حيث تعتبر أسعار الفائدة المنخفضة عاملاً مساعداً فى ازدهار نمو النشاط العقاري وأسعار العقارات فى عدد كبير من دول العالم .

وفيما يتعلق بمستقبل التمويل العقاري على مستوى العالم يرى البعض إن هناك عاملين أساسيين يشكلان مستقبل التمويل العقاري عالمياً وهما القواعد المنظمة (اى القوانين) وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات ،وهما عاملان مرتبطان ببعضهما البعض حيث أنه يتم تطوير التكنولوجيا باستمرار للوفاء بالمتطلبات التنظيمية .

(١) القواعد المنظمة لأنشطة التمويل العقاري :-

وهى تتمثل فيما يلى :-

• توفير أنظمة السلامة والأمان وحسن سير العمل :-

والتي نصت عليها اتفاقية بازل ٢ ، حيث إن تطبيق تلك الاتفاقية سيكون له تأثير كبير على زيادة نشاط الجهات المانحة للتمويل العقاري وذلك من خلال تخفيض نسبة ما تحتفظ به البنوك من رأسمالها كمخصصات لنشاط التمويل العقاري حيث من المنتظر تخفيض نسبة الأوزان المرجحة للمخاطر الخاصة بالتمويل العقاري من ٥٠% حالياً إلى ٣٥% بالنسبة للبنوك التى تتبع الأسلوب المعياري والى ٢٠% أو أقل بالنسبة للبنوك

الكبيرة التى تستخدم أسلوب التقييم الداخلي وهو ما سوف يؤدى إلى التوسع فى منح البنوك لقروض التمويل العقاري ويقل فى الوقت ذاته من نشاط التوريق .

• حماية العميل بشكل اكبر و الالتزام بتطبيق قواعد الإفصاح والشفافية:-



وذلك فيما يتعلق بالبيانات والمعلومات المتاحة له .حيث إن تنوع منتجات وأساليب الإقراض فى نظام التمويل العقارى خلقت نوع من التخوف لدى العميل من عدم القدرة على الفهم والاستيعاب الجيد للمخاطر التى من المحتمل التعرض لها
إلا إن الالتزام بتلك القوانين والمتطلبات التنظيمية سوف يؤدى إلى تحمل الجهات الممولة والوسطاء العقاريين لتكاليف مرتفعة ،ومن المحتمل إن يؤدى ذلك أيضا إلى انخفاض حجم التمويل المتاح للعملاء (المقترضين) .

(٢) تكنولوجيا المعلومات والاتصالات:-

فقد ساعد وجود أساليب التسويق والترويج العقاري المتطور مثل الأساليب والخدمات الحديثة عبر التليفون والانترنت على انخفاض التكاليف وتوفير الجهد والوقت وزيادة المنافسة فى السوق .كما إن عملية الاكتتاب الآلي والتقييم الائتماني تقلل من التكاليف وتحسن من عملية تلقى الشكاوى وتسمح بسرعة اتخاذ القرار .
وحاليا يمكن للعميل أو المشتري الالتقاء بجهة التمويل (شركة او بنك)عن طريق النظام الصوتي الآلي أو من خلال شبكة الانترنت كما يروا أيضا إن النظرة المستقبلية لنشاط التمويل العقارى على مستوى العالم نظرة ايجابية ،خاصة بالنسبة للأسواق الناشئة والتي من المتوقع إن يشهد ذلك النشاط بها نمو اكبر بشرط توافر عدة عوامل أهمها :-

- تحقيق معدلات نمو اقتصادي مرتفعة.
 - تخفيض أسعار الفائدة .
 - تطوير أسواق رأس المال .
 - تطوير عمل المؤسسات الاستثمارية الكبرى مثل الصناديق الخاصة .
 - تدعيم وتقوية الإطار التنظيمي والقانوني لمنظومة التمويل العقاري.
- ومن المتوقع إن تسيطر البنوك التجارية بشكل كبير على نشاط التمويل العقاري فى معظم دول العالم ،رغم ضرورة وجود مصادر التمويل المتخصصة الأخرى وخاصة سوق السندات .

****أهم أنظمة التمويل العقاري العالمية:-**

يتيح نظام التمويل العقاري في مختلف دول العالم العديد من المنتجات التي تناسب كافة فئات المجتمع ،وفيما يلي أهم تلك المنتجات :-

- نظام التمويل العقاري بسعر فائدة قابل للتعديل : وهو يسمح للمقترض باختيار القيمة التي يرغب في اقتطاعها من القسط الشهري لسداد أصل القرض ، ويطبق هذا النظام في الولايات المتحدة الأمريكية ويمثل ٢٠% من الإقراض العقاري في عام ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ .



• نظام التمويل العقاري المرن : وهو بمثابة نظام تمويل عقاري تعويضي أو مكافئ بمعنى ربط قرض التمويل العقاري بالحساب الجاري والقروض الأخرى بحيث تحصل الجهة الممولة على حصة أو نصيب في العائد الرأسمالي للعقار بدلا من الفائدة ، وهو نظام معمول به في استراليا وبريطانيا .

• نظام التمويل العقاري العكسي : والذي يتيح لملاك العقارات حصولهم على سيولة نقدية من الجهة الممولة طوال الفترة المتبقية من حياتهم مقابل تحويل ملكية العقار بعد الوفاة للجهة الممولة وذلك دون الحاجة إلى بيع العقار ، وهو نظام منتشر في بعض الدول التي تتميز بارتفاع متوسط الأعمار وزيادة عدد كبار السن بها .

• نظام التمويل بكامل قيمة العقار : وهو من أنواع التمويل العقاري الذي يتيح تقديم تمويل بنسبة تصل إلى ١٠٠% من قيمة العقار المطلوب شرائه. وهذا النظام معمول به في بعض الدول مثل بولندا .

**** تجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري :.**

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا لعدد من المحددات كأنماط المعيشة والثقافة السائدة ، الأوضاع الاقتصادية والمالية ، مدى تطور السوق العقاري و المصرفي وسوق رأس المال في كل دولة ، وفيما يلي نعرض بعضا من تلك التجارب .

(١) التجربة الانجليزية:

تعود تجربة التمويل العقاري في إنجلترا حاليا إلى أكثر من سبعين عاما حيث بدأت في عام ١٩٣٤ ويوجد في إنجلترا حاليا ما يقرب من ٨٠٠٠ منتج للتمويل العقاري ، منها على سبيل المثال منح البنوك تمويل عقاري طويل الأجل (تصل فترة التمويل المصرفي إلى ٢٥ عاما) للمالك بضمان العقار وبذلك يستفيد المالك من خلال حصوله على سيولة نقدية وأيضا تزايد أسعار العقار مستقبلا. أما شركات التمويل المتخصصة فهي تمنح مالك العقار قرضا بضمان العقار (لا يزيد في العادة عن نصف قيمة العقار) وذلك إما دفعة واحدة أو مبلغا على دفعات شهريا طوال حياته مقابل حصول الشركة على ملكية العقار بعد وفاته

(٢) تجربة دول الخليج العربي:

قامت الحكومة السعودية بإنشاء صندوق للتنمية العقارية لتمويل الإسكان، وذلك لإقراض المواطنين الذين لا يملكون مساكن.

أما في دولة الإمارات العربية المتحدة ، فيختلف نمط التمويل العقاري مع اختلاف طبيعة الأوضاع المالية و الاقتصادية والتي تتميز بارتفاع مستوى المعيشة وارتفاع مستويات الأسعار ،حيث أطلق "برنامج تمويل الإسكان الخاص" في دبي لإنشاء فيلات سكنية بأسعار مناسبة توزع على المواطنين كقرض شراء يتم سداؤه على أقساط شهرية مع إعطاء المقترض مهلة زمنية للبناء مدتها خمس سنوات ، ويشار في هذا الصدد إلى إن هذا البرنامج لا يشمل فئات الدخل المحدود .

وقد تبنت الإمارات منذ عدة سنوات نظاما فريدا يجمع بين التمويل العقاري والتأجير التمويلي وحقق نجاحا كبيرا ، حيث يتاح للفرد (المشتري) تأجير وحدة عقارية لفترة زمنية مقابل أقساط ثم تملك الوحدة في نهاية فترة التأجير .

ومن خلال عرض التجارب السابقة نجد انه يمكن الاستفادة من بعضها في السوق العقاري المصري . فمثلا نظام التمويل في صورة تمويل بضمان العقار في حدود نصف قيمة العقار مقابل أن تحصل جهة التمويل على ملكية العقار



ذلك بعد وفاة مالك العقار – والمتبع في التجربة الانجليزية – خاصة وأن تطبيقه يصلح لكبار السن الذين يحرمهم القانون من الاستفادة من التمويل العقاري .

وأیضا النظام الذي تتبعه دولة الإمارات والذي یجمع بین التمويل العقاري والتأجير التمويلي فهو مناسب جدا للاستفادة منه في سوق العقارات المصرية نظرا لأنه يتناسب مع الفئات متوسطة ومحدودة الدخل فهذا النظام يساعدهم على امتلاك وحدة عقارية خاصة بهم .



المبحث الثاني منظومة التمويل العقاري في مصر

أولاً : البيئة التشريعية لنشاط التمويل العقاري :-

تتضمن البيئة التشريعية في مصر صدور كل من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية والقرار الجمهوري بإنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ ، وفيما يلي أهم ملامح قانون التمويل العقاري :-

• يعد صدور قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ تطوراً لقانوني الإقراض العقاري والرهن العقاري ، وقد وافق مجمع البحوث الإسلامية على هذا المسمى للقانون (التمويل العقاري) حتى لا يخالف الشريعة الإسلامية ولا يتعارض مع الدستور أو القوانين ذات الصلة .

• يعرف التمويل العقاري وفقاً للقانون بأنه التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المجال المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

• يتيح نشاط التمويل العقاري اللازم لتوفير وحدات سكنية أو إدارية أو تجارية بعد سداد جزء بسيط من قيمة التمويل ، ويتم سداد باقي القيمة بعائد على آجال طويلة وبأقساط شهرية تتناسب مع دخل المالك الجديد (المشتري أو المستثمر في عقد اتفاق التمويل) إلى جانب التزامه بدفع أقساط التأمين على الحياة والتأمين على الوحدة الممولة (التأمين العام ضد الأخطار والحوادث والطوارئ) وكذلك رسوم التسجيل العقاري والمصروفات الإدارية الأخرى التي تستحق للجهة المقرضة هذا بالإضافة إلى حصة اشتراك في صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري حيث حددت المادة (٣٦) في القانون النسبة التي يلتزم بدفعها كل من المشتري والممول مناصفة للصندوق بحيث لا تتجاوز ٢ % من قسط التمويل .

ثانياً : أهداف منظومة التمويل العقاري :-

(١) خلق الطلب الفعال في السوق العقاري .
(٢) تحقيق الفائدة لكل طرف من أطراف منظومة التمويل العقاري وهم المشتري أو المستثمر والبائع والممول والمقاول والجهات التي تقوم بالتشييد والبناء والبنوك (العادية والمتخصصة) وشركات التأمين ورجال الأعمال وجهات التوريق والمستثمر النهائي إلى جانب الأطراف المرتبطة بالسوق العقاري وبنشاط التمويل العقاري مثل الوسطاء العقاريين والوكلاء العقاريين وخبراء التقييم .

(٣) التركيز على مبدأ التخصيص : بمعنى إلغاء التداخل في الأدوار وذلك بالنسبة لكل من له صلة بالسوق العقاري .

(٤) تنشيط الاقتصاد المصري وذلك عن طريق :-



- توفير السيولة النقدية (لشركات البناء - البائع) .
- دعم الائتمان (التمويل) للمشتري .
- تنشيط الأنشطة والمهن المرتبطة بالسوق العقاري .
- تشجيع المنافسة ومنع الاحتكار .
- تحقيق المشاركة الفعالة من جميع أطراف منظومة التمويل العقاري فى النهوض بالنشاط العقاري ليقوم بدوره في تنمية الاقتصاد المصري .
- تيسير تسويق بعض الوحدات السكنية الراكدة.

ثالثا : مزايا التمويل العقاري :

- (١) يعد نظام التمويل العقاري من أطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة بأي نظام تمويل أخرى ، بحيث يمكن أن تصل مدة قرض التمويل العقاري إلى ٣٠ سنة .
- (٢) التمويل قد يصل إلى ٩٠% من قيمة الوحدة المطلوب شرائها أو من تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين ، وبالتالي لا يلتزم المشتري أو المستثمر إلا بدفع نسبة لا تزيد عن ١٠% فقط من قيمة الوحدة .
- (٣) إمكانية السداد المبكر للتمويل ، حيث تتيح المادة (١١) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري إمكانية قيام المستثمر بالتعجيل بالوفاء لكل أو بعض أقساط التمويل على أن يخطر جهة التمويل بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة شهور .
- (٤) حق اختيار الشروط الخاصة بالتمويل مثل قيمة المقدم الذي يمكن سداده وقيمة الأقساط الشهرية .
- (٥) تقديم التمويل لشرائح الدخل المنخفضة والمتوسطة والتي يبلغ الحد الأقصى لدخلها السنوي ١٢ ألف جنيه للفرد و١٨ ألف جنيه للأسرة ، وفقا لتعديلات اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ .
- (٦) إمكانية التصرف في العقار بالبيع أو الإيجار ، حيث أجازت المادة (٧) من القانون للمشتري أو المستثمر التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو الإيجار أو غير ذلك من التصرفات أو ترتيب أى حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول ، وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الإحلال محل المشتري فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل
- (٧) إتاحة نظام المشارك أو الشريك فى الضمان العقاري وهو ما يعنى إمكانية مشاركة طرف آخر مع العميل الاساسى لدفع أقساط التمويل ، أو إمكانية جمع دخل الزوج والزوجة معا للحصول على قرض التمويل واحتساب القسط من الدخل المجمع لهما .
- (٨) ضمان ثبات سعر العائد طوال مدة العقد حتى ولو ارتفع سعر العائد في السوق .



رابعاً : شروط التمويل العقاري :

يوجد عدد من الشروط الواجب توافرها حتى يتم منح قرض في إطار نظام التمويل العقاري .
وأهم تلك الشروط :

(١) لا يجوز لجهة التمويل منح تمويل بأكثر من ١٠% من صافي حقوق الملكية بها وذلك لمستثمر واحد وزوجته وأولاده القصر أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم فيها المستثمر (المشتري) بأكثر من ٢٠% من رأسمالها (وفقاً لتعديلات اللائحة التنفيذية) .

(٢) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل عن الحدود التالية:-

- ٢٥% من مجموع دخل المستثمر بالنسبة لذوى الدخل المنخفضة.

- ٤٠% من مجموع دخل المستثمر من غير ذوى الدخل المنخفضة.

(٣) فى الأحوال التي يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر ، يتم إثبات الدخل كالاتى :-

- شهادة من جهة العمل إذا كان نظام التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر.

- شهادة من مصلحة الضرائب تبين دخل المستثمر الذي أخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاثة السابقة على اتفاق التمويل.

(٤) إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع يجوز للممول أن يقبل ضماناً للتمويل كما يلي: -

- رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره .

- كفالة شخصية من غير المستثمر .

- أوراق مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة .

- قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله .

(٥) لا يجوز أن تمتد أقساط التمويل إلى ما بعد سن ٦٠ سنة وذلك بسبب اشتراط شركات التأمين على حياة أى فرد تجاوز هذا السن .

خامساً : أطراف منظومة التمويل العقاري :-

يتمثل أهم أطراف تلك المنظومة فيما يلي :-

• الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري :-

وقد صدر بإنشائها القرار الجمهوري رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ وهى تتبع حالياً وزارة الاستثمار .

وهى هيئة رقابية تعمل على وضع الضوابط التي تكفل كفاءة السوق ومتابعة نشاطه ، خاصة الإشراف والرقابة على كل من شركات التمويل العقاري وصندوق دعم وضمان نشاط التمويل العقاري .

والغرض من الهيئة القيام على شئون التمويل العقاري والإشراف على حسن تنفيذ قانونه ومتابعة نشاطه ورقابته والعمل على تنمية واتخاذ الإجراءات التي تكفل سوقه والحفاظ على حقوق المتعاملين فيه .



وتتمثل اختصاصات الهيئة فيما يلي :-

- (١) رسم السياسات العامة التي يتطلب توجيه نشاط التمويل العقاري تطبيقها في ضوء أحكام قانون التمويل العقاري .
- (٢) إعداد وإمساك جداول تقييد بها أسماء خبراء التقييم المشار إليهم في قانون التمويل العقاري ، والإشراف على نشاطهم .
- (٣) إعداد وإمساك جداول تقييد بها أسماء الوكلاء العقاريين المنصوص عليهم في نفس القانون والإشراف على نشاطهم .
- (٤) إعداد وإمساك جداول تقييد بها أسماء الوسطاء العقاريين المنصوص عليهم في ذات القانون والإشراف على نشاطهم .
- (٥) الترخيص لشركات التمويل العقاري بمزاولة نشاطها ومتابعة أعمالها ورقابتها .
- (٦) البت في طلبات اندماج شركات التمويل العقاري أو توقف نشاطها أو تصفية أصولها كلها أو الجزء الأكبر منها
- (٧) إعداد نماذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري .
- (٨) تمكين كل ذي شأن من الاطلاع على ما يتوفر لدى الهيئة من السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري أو الحصول على مستخرجات رسمية منها ، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات ، ووفقا للقواعد والإجراءات التي تقررها اللائحة التنفيذية للقانون ، ومقابل الرسم الذي تحدده هذه اللائحة .
- (٩) توفير ونشر المعلومات والبيانات الكافية عن نشاط التمويل العقاري .

● صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري :-

وقد نصت المادة (٣٥) من القانون على إنشاء هذا الصندوق وأن تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص.

ويختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوى الدخل المنخفض وذلك بما يلي :

- (١) تخصيص بعض الارضى المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن اقتصادية .
 - (٢) تحمل قيمة المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية .
- هذا بالإضافة تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعقب التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخول ذوى الدخل المنخفضة وبما لا يجاوز ٢٥% من الدخل .
- يضاف إلى ذلك ضمان الصندوق لحالات التعثر العارضة في السداد حيث يتولى السداد نيابة عن المستفيد في حالة التعثر في الوفاء بها لأسباب عارضة وذلك بما لا يجاوز ٣ أقساط ، ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء إلى المستثمر الواحد قبل ٥ سنوات .



أما موارد الصندوق فقد نصت عليها المادة (٣٦) من القانون وهي : .

- الاشتراك الذي يلتزم المستثمر والممول بأدائه مناصفة للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الاساسى ويشترط ألا يجاوز ٢ % من قسط التمويل . ويعفى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل .
- التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص.
- ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .
- حصيلة استثمار أموال الصندوق.
- حصيلة الغرامات المحكوم بها أو التي تؤدي وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

****البيان :-**

وهو مالك العقار الاصلى الذي يبيع الوحدة أو العقار إلى المشتري الجديد .

****المشتري (المستثمر) :-**

وهو راغب شراء وحدة جديدة بنظام التمويل العقاري .

****شركات التمويل العقاري :-**

وهي جهة التمويل التي تقدم القرض أو التمويل العقاري ، (يمكن أن تكون جهة التمويل شركة تمويل عقاري أو بنك من البنوك المرخص لها بتقديم التمويل العقاري) . وقد نصت المادة (٢٧) من اللائحة التنفيذية على أنه يجب أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية وألا يقل رأسمالها المصدر عن ٥٠ مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن ٢٥% نقدا .

وتجدر الإشارة إلى أنه يعمل بالسوق المصري حتى عام ٢٠٠٤ / ٢٠٠٥ شركتان هما:-

(١) شركة التعمير للتمويل العقاري وتسمى الشركة الأولى باعتبارها أول شركة أنشئت في مصر ، وتم إنشائها من قبل ١١ مؤسسة من أكبر المؤسسات

العقارية والمصرفية والتأمينية بمصر وبرأسمال مصرح به ٥٠٠ مليون جنيه ومصدر ٢٥٠ مليون جنيه .

(٢) والشركة المصرية للتمويل العقاري برأسمال مصدر ١٠٠ مليون جنيه ومدفوع ٥٠ مليون جنيه .

• شركات التأمين :-

حيث أشارات المادة (٣٧) من القانون والمادة (٥٦) من اللائحة التنفيذية أن لجهة التمويل الحق في أن تشترط على المستثمر التأمين لصالحها بقيمة حقوقها لدى إحدى شركات التأمين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستثمر أو عجزه ، بحيث تلتزم شركة التأمين سداد مبلغ التأمين لجهة التمويل بنسبة لا تقل عن ٥٠%



• جهات أو شركات التوريق^(١) :-

حيث تقوم شركة التمويل العقاري ببيع محفظة القروض العقارية لديها لجهة تمويل أخرى تكون فى الغالب شركة إعادة تمويل مقابل الحصول على سندات بقيمة تلك المحفظة وبحيث يمكن تداول القروض العقارية وتسييلها بسهولة فى سوق الأوراق المالية ، حيث تقوم شركات التوريق فيما يعد ببيع تلك الحقوق فى صورة سندات للمستثمر النهائي .

وقد أوضحت المادة (١١) من القانون أنه يجوز للممول أن يحيل حقوقه المالية ومستحقاته أجلة الدفع بالضمانات المقررة لها والناشئة عن اتفاق التمويل إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق ، وذلك وفقا لأحكام الفصل الثالث من الباب الثالث من قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ . وقد صدر قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ٦٩٧ لسنة ٢٠٠١ بشأن إضافة نشاط توريق الحقوق المالية إلى أنشطة الشركات العاملة فى مجال الأوراق المالية .

• مؤسسات التصنيف الائتماني :-

وتسمى مكاتب الاستعلام الائتماني ويتمثل دورها فى عمل صحيفة مالية أو ائتمانية (سجل إئتماني) لكل فرد تشمل جميع التعاملات المالية له ومن خلالها يتم عمل نظام لإعطاء نقاط أو تقييمات للأفراد لمنحهم التمويل من عدمه وقيمة المبلغ المقدم . ويتم العمل بهذا النظام فى الدول المتقدمة من خلال رقم الضمان الاجتماعي . والذي سوف يتم تعميمه فى مصر من خلال تجربة الرقم القومي .

• وسطاء التمويل العقاري :-

لتسهيل مهمة تعامل المستثمر مع الممول ، حيث تبين المواد (٤٩ و ٥٠ و ٥١) من اللائحة التنفيذية التزام الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعده هيئة التمويل العقاري بالشروط الأساسية للتمويل ، وأن يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول مع حظر تقاضى الوسيط أجر أو عمولة أو أن يحصل على أى منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذي فوضه فى السعر لإبرام العقد .

• خبراء التقييم العقاري :-

لمعاينة العقار محل التمويل بتكليف من الممول وتحديد الثمن الاساسى له . وتنص المادة (١٨) من القانون والمادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية وتعديلاتها على أنه يقوم اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري بتحديد الثمن الاساسى للعقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بناء على طلب الوكيل العقاري ، على أن يتم التقييم وفقا لقيمة العقار عند شرائه ، والتعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه ، وأثر معدلات التضخم على سوق العقار ، والقيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة .



(١) نشاط التوريق : هو أحد الأنشطة المالية المستحدثة التي يمكن عن طريقها لإحدى المؤسسات المالية المصرفية أو غير المصرفية أن تقوم بتحويل الحقوق المالية (غير القابلة للتداول أو المضمونة بأصول) إلى منشأة متخصصة ذات غرض خاص تسمى في هذه الحالة شركة التوريق بهدف إصدار أوراق مالية جديدة في مقابل أن تكون هذه الحقوق قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية بما يساهم ذلك في زيادة السيولة وخفض مخاطر أسعار الفائدة .

• الوكلاء العقاريين: -

ويتولون تصفية الوحدة أو بيعها بالمزاد العلني عند التنفيذ عليها لعدم الانتظام في السداد من قبل العميل . وتنص المادة (١٦) من القانون على أنه إذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي ، ويصدر قاضى التنفيذ أمرا بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ

• المستثمر النهائي: -

وهو المستهلك الأخير في دورة التمويل العقاري حيث يحصل على السندات المصدرة من شركات التوريق (شركات إعادة التمويل) ومن ثم تنتقل ملكيتها له .



المبحث الثالث

مساهمة القطاع العقاري في الاقتصاد القومي

ولا : مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي :

يتضح لنا من الجدول رقم (١) والخاص بمساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي خلال الفترة (٢٠٠١/٢٠٠٢ - ٢٠٠٦/٢٠٠٧) حدوث نمو في القطاع العقاري المصري في فترته ففي عام ٢٠٠١ / ٢٠٠٢ كان قطاع التشييد والبناء ١٦٥٦٠ مليون جنيه ليزيد في عام ٢٠٠٢ / ٢٠٠٣ ليسجل ١٦٧١٠ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٥٠ مليون جنيه ويستمر في الزيادة ليسجل في عام ٢٠٠٣ / ٢٠٠٤ ما قيمته ١٨٥٠٢ مليون جنيه بزيادة ١٧٩٢ مليون جنيه عن العام السابق له . وفي عام ٢٠٠٤ / ٢٠٠٥ ليسجل ٢٠١٠٦ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٦٠٤ عن العام السابق له . وليسجل في عام ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦ ما قيمته ٢٣٧٦٣ مليون جنيه بزيادة قدرها ٣٦٥٧ مليون جنيه . ثم يسجل في عام ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ أعلى زيادة له فيصبح ٣٠١٧٥,٣ مليون دولار بزيادة قدرها ٦٤١٢,٣ مليون جنيه وبمعدل نمو حوالي ٢٧% عن العام السابق له .

أما قطاع الأنشطة العقارية سجل تزايد مستمر ففي عام ٢٠٠١ / ٢٠٠٢ سجل ١٣٩٢٣ مليون جنيه ثم يسجل في عام ٢٠٠٢ / ٢٠٠٣ ما قيمته ١٤٥٥٥,٩ مليون جنيه بزيادة ٦٣٢,٩ مليون جنيه ثم في عام ٢٠٠٣ / ٢٠٠٤ ليسجل ١٦٠٣٥,٨ مليون جنيه بزيادة ١٤٧٩,٩ مليون جنيه ثم في عام ٢٠٠٤ / ٢٠٠٥ يسجل ١٧٥٧٩,٧ مليون جنيه بزيادة ١٥٤٣,٩ مليون جنيه . ويستمر في التزايد فيسجل في عام ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦ ما قيمته ١٩٠٥٥,١ بزيادة قدرها ١٤٧٥,٤ مليون جنيه وفي عام ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ ليسجل ٢٠٩٤٢,٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٨٨٧,٧ مليون جنيه وبمعدل نمو حوالي ١٠% عن العام السابق له .

وبالرغم من هذه الزيادة المستمرة في قطاع التمويل العقاري إلا أن نسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي مازالت منخفضة فبالنسبة لنسبة مساهمة قطاع التشييد والبناء في الناتج المحلي الإجمالي نجد أنها سجلت أعلى معدل لها في عام ٢٠٠١ / ٢٠٠٢ لتتخفض في عام ٢٠٠٢ / ٢٠٠٣ لتصبح ٤,٣% وتستمر في الانخفاض في عام ٢٠٠٣ / ٢٠٠٤ لتسجل ٤% وهي نفس النسبة في عام ٢٠٠٤ / ٢٠٠٥ لتزيد زيادة طفيفة في عام ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦ لتسجل ٤,١% ولتستمر في الزيادة في عام ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ لتسجل ٤,٤% .

أما في قطاع الأنشطة العقارية فكانت نسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي كالتالي : في عام ٢٠٠١/٢٠٠٢ سجل ٣,٩% وهي أعلى معدل محقق بعده أخذت النسبة في الانخفاض ففي عام ٢٠٠٢/٢٠٠٣ سجل ٣,٧% وفي عام ٢٠٠٣/٢٠٠٤ سجل ٣,٥% وهي نفس النسبة المحققة في عام ٢٠٠٤/٢٠٠٥ . أما في عام ٢٠٠٥/٢٠٠٦ فانخفضت لتسجل ٣,٣% ثم تنخفض أيضا في عام ٢٠٠٦/٢٠٠٧ لتسجل ٣,١% .



ثانيا : الاستثمار في القطاع العقاري

من الجدول رقم (٢) والخاص بالاستثمارات المنفذة من القطاعين العام والخاص في القطاع العقاري خلال الفترة من (٢٠٠٣/٢٠٠٢ - ٢٠٠٧/٢٠٠٦) يتضح لنا ما يلي :-

- تحقق ارتفاع ملحوظ في الاستثمارات المنفذة في القطاع العقاري خلال الفترة محل الدراسة حيث بلغت إجمالي قيمتها في عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦ حوالي ١٤,١ مليار جنيه مقابل ٩,١ مليار جنيه في عام ٢٠٠٣/٢٠٠٢ . وذلك بنسبة ارتفاع بلغت حوالي ٥٤,٦ % .
- تمثل الاستثمارات المنفذة في قطاع التشييد والبناء حوالي ١٧,٥ % من إجمالي الاستثمارات في القطاع العقاري عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦ ، وذلك بقيمة ٢,٤٦ مليار جنيه ، بينما تمثل الاستثمارات المنفذة في قطاع الأنشطة العقارية حوالي ٨٢,٥ % بإجمالي ١١,٦٤ مليار جنيه .
- القطاع الخاص هو المستثمر الرئيسي في قطاع العقارات خلال الفترة محل الدراسة . إذ تراوح نصيبه من إجمالي الاستثمارات المنفذة في هذا القطاع بين ٩٣,٤ % و ٩٦ % .
- حدوث تذبذب في إجمالي الاستثمارات المنفذة في القطاع العقاري ففي عام ٢٠٠٣/ ٢٠٠٢ كانت ٩,١ مليار جنيه وتنخفض بمقدار ٦٨٠ مليون في عام ٢٠٠٤/٢٠٠٣ لتسجل نحو ٨,٤ مليار جنيه ثم ترتفع في عام ٢٠٠٥/٢٠٠٤ لتسجل ما قيمته ١٠,٩ مليار جنيه بزيادة قدرها ٢٤٧٧,٣ مليون جنيه وتستمر في الزيادة في عام ٢٠٠٦/٢٠٠٥ لتسجل ما قيمته ١٤,٧ مليار جنيه بزيادة قدرها ٣,٨ مليار جنيه ثم تنخفض قليلا في عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦ لتسجل ١٤,١ مليار جنيه بانخفاض قدره نحو ٦٣٤,٣ مليون جنيه .

ثالثا : مشتريات الأجانب من العقارات :

- من الجدول رقم (٣) والذي يوضح تطور قيمة مشتريات الأجانب من العقارات المصرية خلال الفترة (٢٠٠٣/٢٠٠٢ - ٢٠٠٧/٢٠٠٦) نجد أن :-
- شهد عام ٢٠٠٦/ ٢٠٠٧ انخفاضا ملحوظا في مشتريات الأجانب من العقارات المصرية ، حيث بلغت قيمتها حوالي ٢٢,٧ مليون جنيه عام ٢٠٠٦/٢٠٠٧ مقابل ٩٠,٨ مليون جنيه عام ٢٠٠٥/٢٠٠٦ لتحقيق بذلك انخفاضا نحو إلى ٧٥% .
 - و يرجع هذا الانخفاض لعدة أسباب من أهمها :-

- (١) اتجاه الأجانب لاستثمار أموالهم في سوق الأوراق المالية (البورصة) .
- (٢) الارتفاع الكبير في الأسعار الذي يشهده سوق العقارات نتيجة ارتفاع تكاليف البناء والتشييد كالحديد والاسمنت والأخشاب الخ .
- شهدت الفترة (٢٠٠٣/٢٠٠٢ - ٢٠٠٧/٢٠٠٦) عدة تغييرات في حجم إقبال الأجانب على شراء العقارات المصرية ، وخاصة عام ٢٠٠٥/٢٠٠٤ الذي حقق قفزة في قيمة مشتريات الأجانب خلال ذلك العام مقارنة بالعامين

**رابعاً : مساهمة القطاع العقاري في إيجاد فرص عمل جديدة : .**

من الجدول رقم (٤) والخاص بتطور مساهمة القطاع العقاري في توليد فرص عمل جديدة للاقتصاد المصري خلال الفترة (٢٠٠٢/٢٠٠٣ - ٢٠٠٥/٢٠٠٦) يتضح ما يلي :-

• ارتفاع مساهمة القطاع العقاري في توفير فرص العمل الجديدة في الاقتصاد المصري عام ٢٠٠٦/٢٠٠٥ حيث بلغت حوالي ١١% من اجمالي الفرص مقابل ١٠,٣ % عام ٢٠٠٣/٢٠٠٢ ، وذلك على الرغم من انخفاض هذه النسبة مقارنة بعامي ٢٠٠٣/٢٠٠٤ (١٤,٢ %) و ٢٠٠٤/٢٠٠٥ (١٦,٩ %) .

• شارك قطاع التشييد والبناء بحوالي ٨,٢ % من اجمالي فرص العمل الجديدة المتولدة عام ٢٠٠٦/٢٠٠٥ ، وبذلك ازدادت مساهمته في توليد فرص عمل جديدة مقارنة بعام ٢٠٠٣/٢٠٠٢ ، والذي بلغت النسبة فيه ٦,١ % . أما قطاع الأنشطة العقارية فقد ساهم بحوالي ٢,٨ % من اجمالي فرص العمل الجديدة المتولدة عام ٢٠٠٦/٢٠٠٥ لتتخفف بذلك مساهمته في توليد فرص العمل مقارنة بعام ٢٠٠٢/٢٠٠٣ (٤,٢ %) .

خامساً : اداء قطاع التشييد والبناء في البورصة المصرية : .

من الجدول رقم (٦) والخاص بتطور قيمة الأوراق المالية المتداولة في البورصة الخاصة بقطاع التشييد والبناء خلال الفترة (٢٠٠٠ - ٢٠٠٧) نجد انه على الرغم من انخفاض قيمة الأوراق المالية المتداولة بالبورصة للشركات العاملة في قطاع التشييد والبناء خلال الفترة (٢٠٠٠ - ٢٠٠٦) ، إلا أن قيمة الأوراق المالية المتداولة لهذه الشركات قد شهدت طفرة خلال الثمانية شهور الأولى من عام ٢٠٠٧ لتبلغ قيمتها حوالي ٢,٢ مليار جنيه مقابل ٣٦٥,٥ مليون جنيه في عام ٢٠٠٦ .

**** دور البنوك في التمويل العقاري :**

تقوم البنوك بدور هام وفعال في دعم نشاط التمويل العقاري وتفعيل القانون ، حيث أن البنوك تعد جهة تمويلية هامة وآلية مؤثرة في دفع هذا النشاط إلى الأمام ، خاصة مع دخول العديد من البنوك في تمويل هذا النشاط وأبرزها البنك الاهلي المصري وبنك مصر والبنك التجاري الدولي والبنك العربي الافريقي وبنك HSBC وبنك التعمير والإسكان وبنك بيريس وبنك سوستيه جنرال والبنك الوطني للتنمية .

وقد تنامي دور البنوك في دعم التمويل العقاري مقارنة بشركات التمويل العقاري ليلبلغ حجم التمويل العقاري الممنوح من البنوك نحو ٣٠٠ مليون جنيه في يونيو ٢٠٠٦ مقابل ٢١٤ مليوناً من شركات التمويل (جدول رقم ٧)

• كما قامت البنوك بتأسيس إدارات متخصصة لإدارة وتسويق المشروعات العقارية ، وتطورات الخدمات التي تقدمها في هذا المجال بما يتواءم مع التطورات على الساحة الاقتصادية لیتسع المجال لتلك الخدمات حتى أصبح يتضمن حالياً :



- المساهمة المباشرة في رؤوس أموال الشركات العقارية .
- توفير القروض اللازمة لتمويل إنشاء أو تملك الوحدات العقارية .
- التعاون مع صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بتوفير التمويل اللازم لمشتري الوحدات السكنية ، وفي هذا الإطار قام البنك الاهلى المصري بتوقيع بروتوكول للتعاون المشترك مع الصندوق يتم بمقتضاه تمويل شراء ألف وحدة سكنية بنظام التمويل العقاري ، حيث يقوم الصندوق بتقديم دعم نقدي مباشر في صورة منحة لا ترد قيمتها ١٥ % من جملة ثمن الوحدة السكنية التي يرغب في شرائها المستثمر وبعد أقصى ١٠ ألف جنيه ، بينما يقوم البنك بتقديم تمويل بنسبة قصوى ٦٥ % من قيمة الوحدة بشروط ميسرة وعائد لا يزيد على ١٢ % لمدة تتراوح بين ١٠ و ٢٠ سنة بضمان العقار وبدون ضمانات إضافية .
- استخدام أحدث الأساليب والتقنيات في الترويج للمخزون العقاري والتي منها :-
- إعداد الدراسات التسويقية المتخصصة للمشروعات العقارية .
- قيام بعض البنوك - مثل البنك الاهلى المصري - بإصدار دليل عقاري دوري يتضمن أهم الفرص الاستثمارية العقارية والخدمات التي يقدمها البنك ، بالإضافة إلى التسويق العقاري عبر موقع البنك على شبكة الانترنت .
- رعاية المعارض العقارية داخليا وخارجيا.



جدول رقم (١)
مساهمة القطاع العقاري من الناتج المحلي الإجمالي
خلال الفترة (٢٠٠١ / ٢٠٠٢ - ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧)

بالمليون جنيه

البيان	٢٠٠٢ / ٢٠٠١			٢٠٠٣ / ٢٠٠٢			٢٠٠٤ / ٢٠٠٣			٢٠٠٥ / ٢٠٠٤			٢٠٠٦ / ٢٠٠٥			٢٠٠٧ / ٢٠٠٦		
	عام	خاص	اجمالي	عام	خاص	اجمالي	عام	خاص	اجمالي	عام	خاص	اجمالي	عام	خاص	اجمالي	عام	خاص	اجمالي
الناتج المحلي الإجمالي	١١٧٢٧,٢	٢٣٧٢٨٩,٦	٣٥٤٥٦٣,٨	١٣٨٦٥٦,٩	٢٥١٩٦٢,٥	٣٩٠٦١٩,٤	١٦٦٨٦٢,٥	٢٨٩٤٥٩,٩	٤٥٦٣٢٢,٤	١٨٨٠٢٤,٨	٣١٨٤٨٦,٢	٥٠٦٥١١	٢٢٤٤٧٤	٣٥٦٦٧٠,١	٥٨١١٤٤,١	٢٥٧٩٦٨,١	٤٢٦٤٦١,٧	٦٨٤٤٢٩,٨
التشييد والبناء	١٩٨٤	١٤٥٧٦	١٦٥٦٠	٢٦٣	١٤٦٦٣١	١٦٧١٠	٢٤١٢	١٦٠٩٠	١٨٥٠٢	٢٦١٠	١٧٤٩٦	٢٠١٠٦	٣٠٣٠,٢	٢٠٧٣٢,٨	٢٣٧٦٣	٣٥٠٠,٦	٢٦٦٧٤,٧	٣٠١٧٥,٣
الأنشطة العقارية	٥٧١,٧	١٣٣٥١,٢	١٣٩٢٣	٥٩٥,٩	١٣٩٦٠	١٤٥٥٥,٩	٦٦٤,٩	١٥٣٧,٩	١٦٠٣٥	٧٤٥,٨	١٦٨٣٣,٩	١٧٥٧٩,٧	٨٠,٨	١٨٢٤٧,١	١٩٠٥٥,١	٨٧٨,٦	٢٠٠٦٤,٢	٢٠٩٤٢,٨
(١) الملكية العقارية	٢٤٨	٧٣٢٧	٧٥٧٥	٢٥٤,٨	٧٦١١,٢	٧٨٦٦	٢٧٥,٢	٨٣١٩	٨٥٩٤,٢	٣٠٦,٦	٨٨٧٩,٤	٩١٨٦	٣٣٢	٩٦١٦,٤	٩٩٤٨,٤	٣٥٦,٥	١٠٤٧٩,٩	١٠٨٣٦,٤
(٢) خدمات الأعمال	٢٢٣,٧	٦٢٤,٣	٦٣٤٨	٣٤١,١	٦٣٤٨,٨	٦٦٨٩,٩	٣٨٩,٧	٧٠٥١,٩	٧٤٤١,٦	٤٣٩,٢	٧٩٥٤,٥	٨٣٩٣,٧	٤٧٦	٨٦٣٠,٧	٩١٠٦,٧	٥٢٢,١	٩٥٨٤,٣	١٠١٠٦,٤
نسبة التشييد والبناء إلى الناتج المحلي الإجمالي		٤,٦			٤,٣				٤			٤		٤,١				٤,٤
نسبة الأنشطة العقارية إلى الناتج المحلي الإجمالي		٣,٩			٣,٧				٣,٥			٣,٥		٣,٣				٣,١

المصدر :: وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية



جدول رقم (٢)

الاستثمارات المنفذة (عام / خاص) فى القطاع العقاري

خلال الفترة (٢٠٠٢ / ٢٠٠٣ - ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧)

مليون جنيه

البيان	٢٠٠٣ / ٢٠٠٢			٢٠٠٤ / ٢٠٠٣			٢٠٠٥ / ٢٠٠٤			٢٠٠٦ / ٢٠٠٥			٢٠٠٧ / ٢٠٠٦ *		
	عام	خاص	اجمالى	عام	خاص	اجمالى	عام	خاص	اجمالى	عام	خاص	اجمالى	عام	خاص	اجمالى
تشيد وبناء	٤٨٧,١	١٤٢٠	١٩٠٧,١	٢٨٩,٢	٨٠٠	١٠٨٩,٢	٣٥٤,٣	٨٣٥	١١٨٩,٣	٤٢٠,٦	٣٧١٥	٤١٣٥,٦	٤٦٤,٤	٢٠٠٠	٢٤٦٤,٤
الانشطة العقارية	١١٣,٥	٧١٠,٧	٧٢٢٠,٥	١٣٨,٤	٧٢٢٠	٧٣٥٨,٤	١٣٥,٦	٩٦٠٠	٩٧٣٥,٦	١٥٥,٥	١٠٤٥٤	١٠٦٠٩,٥	١٤٦,٤	١١٥٠٠	١١٦٤٦,٤
الاجمالى	٦٠٠,٦	٨٥٢٧	٩١٢٧,٦	٤٢٧,٦	٨٠٢٠	٨٤٤٧,٦	٤٨٩,٩	١٠٤٣٥	١٠٩٢٤,٩	٥٧٦,١	١٤١٦٩	١٤٧٤٥,١	٦١٠,٨	١٣٥٠٠	١٤١١٠,٨
النسبة	٦,٦	٩٣,٤	١٠٠	٥,١	٩٤,٩	١٠٠	٤,٥	٩٥,٩	١٠٠	٤	٩٦	١٠٠	٤,٣	٩٥,٧	١٠٠

المصدر : وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية

*مبدئى



جدول رقم (٣)

تطور قيمة مشتريات الأجانب من العقارات المصرية
خلال الفترة (٢٠٠٢ / ٢٠٠٣ - ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧)

السنة	القيمة (مليون جنيه)	نسبة التغير (%)
٢٠٠٣ / ٢٠٠٢	١٤,١	—
٢٠٠٤ / ٢٠٠٣	١٥,٠٠	٦,٤
٢٠٠٥ / ٢٠٠٤	٨٩,١	٤٩٤
٢٠٠٦ / ٢٠٠٥	٩٠,٨	١,٩
٢٠٠٧ / ٢٠٠٦	٢٢,٧	٧٥ -

المصدر: وزارة العدل

جدول رقم (٤)

تطور مساهمة القطاع العقاري فى توليد فرص عمل جديدة للاقتصاد
المصري خلال الفترة (٢٠٠٢ / ٢٠٠٣ - ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦)

%

بيان	٢٠٠٣ / ٢٠٠٢	٢٠٠٤ / ٢٠٠٣	٢٠٠٥ / ٢٠٠٤	٢٠٠٦ / ٢٠٠٥
التشييد والبناء	٦,١	١٢,٠٠	١١,٠٠	٨,٢
الأنشطة العقارية	٤,٢	٢,٢	٥,٩	٢,٨
الاجمالى	١٠,٣	١٤,٢	١٦,٩	١١,٠٠

المصدر: وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية.



جدول رقم (٥)

مقارنة تكلفة فرصة العمل الجديدة في القطاع العقاري ببعض

القطاعات الأخرى عام ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦

ألف جنيه

القطاع	القيمة
تجارة التجزئة والجملة	١٢,٧
التشييد والبناء	٨٢,٢
الزراعة والري والاستصلاح	٨٤,٩
المطاعم والفنادق	١١٣,٨
الصناعات التحويلية و الاستخراجية	٢٥١,٣
الأنشطة العقارية	٦٢١,١
النقل والاتصالات	٦٨٩,٦

المصدر : وزارة الدولة للتنمية الاقتصادية .

جدول رقم (٦)

تطور قيمة الأوراق المالية المتداولة بالبورصة الخاصة بقطاع

التشييد والبناء خلال الفترة ٢٠٠٠ - ٢٠٠٧ *

مليون جنيه

السنة	القيمة
٢٠٠٠	٥٩٨,٤
٢٠٠١	٢٧٢,٩
٢٠٠٢	٢٠١,٦
٢٠٠٣	١٥٠,٩
٢٠٠٤	٢٥٩,٩
٢٠٠٥	١٥٥,٨
٢٠٠٦	٣٦٥,٥
٢٠٠٧	٢١٥٤,٠٠

• الفترة : من ٢٠٠٧ / ١ / ١ حتى ٢٠٠٧ / ٨ / ٢٠

المصدر : الهيئة العامة لسوق المال



جدول رقم (٧)
إجمالي التمويل العقاري الممنوح خلال الفترة
يونيو ٢٠٠٥ - يونيو ٢٠٠٦

مليون جنيه

التاريخ	البنوك	شركات التمويل العقاري
يونيو ٢٠٠٥	—	١٤
سبتمبر ٢٠٠٥	١١٩	٧٤
ديسمبر ٢٠٠٥	١٢١	٨٧
مارس ٢٠٠٦	١٢٥	١٧٧
يونيو ٢٠٠٦	٣٠٠	٢١٤

المصدر : وزارة الاستثمار



المبحث الرابع

معوقات وتحديات التمويل العقاري في مصر والإجراءات المتخذة لتنشيط سوقه

على الرغم من صدور قانون التمويل العقاري منذ عام ٢٠٠١ بهدف تفعيل وتنشيط السوق العقاري المصري الذي عانى من حالة ركود استمرت عدة سنوات، إلا أنه لم يأتي بثماره بعد ولم يحقق الأهداف المرجوة منه والطموحات المتعلقة عليه، حيث يواجه عددا من التحديات والمشكلات الأساسية والتي يتلخص أهمها فيما يلي :-

(١) مشاكل تتعلق بإجراءات التسجيل، حيث يبلغ نسبة الأصول العقارية غير المسجلة أو غير القابلة للتسجيل في مصر نحو ٧٢% من اجمالي الثروة العقارية وذلك نتيجة عدة عوامل مثل تعدد أشكال الملكية وتعاقب الورثة وكثرة عدد الأفراد مالكي الوحدة (وبالتالي لا يمكن تقدمها كضمان للبنوك أو الحصول على تمويل بنظام التمويل العقاري). هذا بالإضافة إلى صعوبة وطول فترة الإجراءات اللازمة لإنهاء تسجيل العقارات .

(٢) ارتفاع متوسطات أسعار الوحدات السكنية وأسعار الاراضى بشكل مبالغ فيه لا يتناسب مع الفئات ذات مستويات الدخل المنخفضة وبالتالي عدم تمكنهم من سداد مقدمات التمليك أو أقساط التمويل .

(٣) الافتقار إلى ثقافة نظام التمويل العقاري في مصر .

(٤) صعوبة إثبات مصادر الدخل الأخرى غير الرسمية بخلاف المرتب أو الأجر الذي يحصل عليه الفرد من جهة العمل .

(٥) عدم التوازن الكمي والنوعي بين العرض والطلب في السوق المحلي بشرائحه الثلاثة (فاخر ومتوسط ومنخفض أو محدود)، حيث تركز أنظمة التمويل العقاري على الإسكان الفاخر والمتميز وفوق المتوسط والتي تلبي رغبات المصريين أصحاب الدخل المرتفعة والمصريين العاملين بالخارج والعرب الأجانب وهى شريحة تمثل نسبة قليلة مقارنة بالنسبة الأكبر التي تمثل فئة محدودي ومعدومي الدخل والتي يستهدفها قانون التمويل العقاري في الأساس .

(٦) ارتفاع تكلفة التمويل وعدم وجود مصادر تمويلية طويلة الأجل .

(٧) عدم وجود شركات الاستعلام والتصنيف الائتماني .

(٨) ارتفاع تكلفة البناء.

(٩) عدم وجود قاعدة بيانات كافية عن الإسكان .

(١٠) قلة عدد الخبراء المتخصصين في مجالات التمويل العقاري .

(١١) الحاجة لوجود تغطية تأمينية تشمل التأمين ضد مخاطر سند الملكية ومخاطر التمويل.

ولمواجهة هذه التحديات وللتغلب على العقبات التي تواجه التمويل العقاري في مصر قامت الدولة في الآونة الأخيرة باتخاذ العديد من الإجراءات .



****الإجراءات المتخذة لتنشيط سوق التمويل العقاري :-**

- قيام البنك المركزي المصري في عام ٢٠٠٥ برفع سقف محفظة القروض العقارية لدى البنوك من ١٠% إلى ١٥%.
- توقيع عقد اتفاق بين هيئة التمويل العقاري وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاتخاذ مجموعة من الإجراءات لتسهيل التعامل بنظام التمويل العقاري على الاراضى المخصصة بالمدن الجديدة .
- السماح لأصحاب المعاش المبكر بالحصول على قروض التمويل العقاري .
- التغلب على مشكلة ارتفاع رسوم التسجيل العقاري وذلك من خلال صدور القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ والذي تم بمقتضاه خفض رسوم التسجيل والشهر والتوثيق إلى ٢٠٠٠ جنيه كحد أقصى .
- إمكانية إثبات دخل الفرد إما عن طريق شهادة من جهة العمل إذا كان موظفاً بالقطاع العام أو الخاص ، أو شهادة من الضرائب بموقفه الضريبي خلال آخر ثلاث سنوات ، أو أى وسيلة أخرى تقبلها جهة التمويل ، وهو ما يزيد من المرونة فى تطبيق نظام التمويل العقاري .
- الانتهاء من وضع القواعد العامة لتنظيم التعاملات في السوق وفقاً لأفضل الممارسات العالمية ومقررات بازل ٢ ، حيث تم إقرار الضوابط الرقابية التي يتعين على الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري الالتزام بها لمكافحة غسيل الأموال .
- إعفاء عقود التمويل العقاري من الخضوع لضريبة الدفعة النسبية .
- تشجيع المستثمرين على إنشاء شركات جديدة للتمويل العقاري .
- إطلاق مشروع المسكن الملائم للمواطن المصري لتوفير ٥٠٠ ألف وحدة سكنية لمحدودي الدخل ضمن البرنامج الانتخابي للسيد رئيس الجمهورية ، والذي بدأ في سبتمبر ٢٠٠٦ من خلال ضخ مبلغ ٢ مليار جنيه بمساهمة كل من البنك الاهلى المصري وبنك مصر وبنك التعمير والإسكان ، بحيث يشمل ذلك المشروع إجراءات : الأول منح دعم نقدي فوري لا يرد من الحكومة بحد أقصى ١٥ ألف جنيه للأفراد محدودي الدخل والثاني إتاحة تمويل مصرفي ميسر طويل الأجل فى حدود ٣٠ ألف جنيه لكل وحدة سكنية يتم سداه خلال فترة زمنية تصل إلى ٢٠ عاماً .
- تطبيق نظام الشباك الواحد لأول مرة حيث يقدم المواطن الطلب لصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري والذي يتولى المساعدة فى حصول المواطن على الدعم والتمويل .
- تعزيز دور قطاع التأمين (شركات التأمين وصناديق التأمين الخاصة) في تفعيل منظومة التمويل العقاري وبصفة خاصة في مجال الاستثمار متوسط وطويل الأجل في سندات توريق الحقوق المالية الآجلة الناشئة عن التمويل العقاري .



- البدء في تنفيذ مشروع السجل العيني للعقارات المبنية وذلك بالتعاون مع وزارة التنمية الإدارية في ٩ مناطق مما سيساعد بدوره على تفعيل نشاط التمويل العقاري .
- تأسيس أول شركة خاصة لنشاط الاستعلام والتي من المنتظر أن تقوم بمساعدة البنوك وشركات التمويل العقاري في تقييم الجدارة الائتمانية لعملائها ، وقد بدأت الشركة نشاطها بالفعل في عام ٢٠٠٦ .
- في إطار برنامج التوعية الجماهيرية عن نشاط التمويل العقاري تم الانتهاء من إنشاء البوابة الالكترونية للهيئة العامة للتمويل العقاري والتي تحتوى على كافة البيانات والمعلومات التي يحتاجها المتعاملون في سوق التمويل العقاري ، وتم إنشاء مركز للرد على استفسارات المتعاملين . كما تم توزيع نحو ٩٠٠ ألف نسخة من دليل التمويل العقاري على المواطنين .
- إنشاء شركة مصرية لإعادة التمويل لمساندة الجهات التي توفر التمويل العقاري وذلك من خلال إعادة تمويل القروض العقارية .
- ولاشك فيه أن هذه الإجراءات عملت على تشجيع المستثمرين العرب على ضخ أموالهم في الاستثمار العقاري في مصر .

**** الاستثمار العقاري العربي في مصر : ****

تحمل الطفرة التي تشهدها السوق العقاري في مصر حالياً في طياتها عوامل إيجابية تتمثل في تدفق الاستثمارات العربية لإطلاق مشروعات ضخمة في القطاع العقاري وباستثمارات كبيرة ، إلا أنه في الغالب توجه لخدمة طبقة الأغنياء فقط دون غيرهم والذين يزيد طلبهم على نظام المنتجات سواء كانت للسكن الدائم أو الترفيه على السواحل وفي القرى السياحية ، إلى جانب عوامل سلبية تتمثل أهمها في ارتفاع أسعار العقارات لدرجة يصبح من الصعب عندها على فئات عديدة من المجتمع الحصول على مسكن وهي فئات الطبقة المتوسطة والتي تمثل العمود الفقري للمجتمع المصري وأي مجتمع اقتصادي .

وأصبح هناك مناطق معينة في مصر (أهمها المشروعات الترفيهية ومناطق الساحل الشمالي وساحل البحر الأحمر ومنطقة الواحات وجنوب مصر مثل مناطق حلايب وشلاتين) تمثل عناصر جذب للمستثمرين العرب والذين وجدوا في السوق المصري فرصة سانحة ومواتية لضخ رؤوس أموال للاستثمار في القطاع العقاري مستفيدين من عدة عوامل أهمها : -

- الطفرة العقارية التي يشهدها السوق المصري .
- الانخفاض النسبي في تكلفة إقامة المشروعات العقارية السكنية أو السياحية (سواء تكلفة رأس المال أو العمالة) بالمقارنة بإقامة تلك المشروعات في دول الخليج مثل الإمارات والسعودية وقطر والبحرين .
- الجهود التي تبذلها الحكومة المصرية لتشجيع وجذب مزيد من المشروعات العربية وتذليل الصعاب وتقديم كافة التسهيلات لأصحاب تلك المشروعات .



ويرى بعض من الخبراء والمحللين أن دخول المشروعات العربية في السوق العقاري المصري سيساهم في إنعاش سوق العقارات في مصر وخلق منافسة شديدة للشركات المحلية ، خاصة وأن السوق العقاري المصري لا يزال كبيراً للغاية ويتسع لعدد كبير من الشركات ولا يزال العرض أقل بكثير من الطلب .

إلا أن هناك بعض المحاذير لابد من الإشارة إليها: -

● قدرة المستثمر العقاري على مواجهة المنافسة في السوق العقاري ، حيث أن الغلبة لرأس المال الضخم والاستثمار العملاق وهو ما يتميز به المستثمر العربي .

● مستقبل تركيبة أو هيكل الملكية العقارية للمشروعات والمنتجات والقرى السياحية والعقارات عام في مصر

● حجم الاستثمارات العربية الفعلية في مصر ومدى تأثيرها على الاقتصاد المصري.

● تقييم الأسعار بأعلى من قيمتها الحقيقية نتيجة زيادة في الطلب العقاري أو حدوث مضاربات وبالتالي ارتفاع في الأسعار مما يربك السوق ويربك جهاز التمويل (خاصة في ظل الإقبال العربي على إقامة مشروعات عقارية في مصر خلال العامين الماضيين) . ومن أبرز الأمثلة في هذا الصدد انهيار سوق العقارات في دول جنوب شرق آسيا أعقاب الأزمة الاقتصادية عام ١٩٩٧ .

وهو ما يتطلب اتخاذ إجراءات من قبل الحكومة من شأنها ضبط سوق المواد الخام الأساسية المستخدمة في الصناعة العقارية ، إلى جانب الدعم الحكومي المباشر لتوفير وحدات لمحدودي الدخل ، وهو ما يتضح من قرارات وزير التجارة والصناعة والخاصة بفرض رسوم جديدة على صادرات الحديد والاسمنت في أعقاب ارتفاع أسعارهما في الفترة الماضية . إلى جانب طرح وحدات سكنية لمحدودي الدخل من خلال تقديم دعم نقدي لا يرد من الحكومة بقيمة ١٥ ألف جنيه للفرد الواحد .



الخاتمة و التوصيات

بعد أن استعرضنا في المباحث السابقة سوق التمويل العقاري من خلال عرض للمنظومة الخاصة ومدى مساهمته في الاقتصاد القومي وعرض المعوقات والتحديات التي تقف أمامه والإجراءات التي اتخذتها الحكومة لتنشيطه . إلا أنه هناك بلاشك فرص عديدة لنمو وانتعاش السوق العقاري في مصر في ظل قانون التمويل العقاري ومن أهم تلك الفرص المتاحة :-

- وجود طاقات عاطلة غير مستغلة لدى شركات المقاولات وشركات البناء ، وارتباط الاستثمار العقاري بالعديد من الصناعات المغذية سواء بشكل مباشر أو غير مباشر أبرزها الاسمنت والحديد والسيراميك والأثاث والأجهزة الكهربائية والأدوات الصحية والمقاولات والعمالة والرخام والأخشاب .
- زيادة المعروض في السوق العقاري عن الطلب نتيجة نقص التمويل المناسب وبالتكلفة المناسبة اى تمويل بسعر فائدة مناسب وطويل الأجل وهو ما يتوفر في نظام التمويل العقاري .
- احتمال زيادة الطلب على الوحدات السكنية الراكدة لدى شركات الإسكان سواء من الإسكان الفاخر والمتميز وفوق المتوسط المطلوب من جانب المصريين العاملين بالخارج والعرب أو الإسكان المتوسط ومنخفض التكلفة والمطلوب من جانب متوسطي ومحدود الدخل .
- وفيما يلي بعض المقترحات والتوصيات التي نرى أنها قد تفيد في تنشيط سوق التمويل العقاري في مصر ومن أهمها :-

- (١) رفع معدلات أداء الاقتصاد للنهوض بمستويات الدخل .
- (٢) العمل على خفض أسعار الفائدة على القروض العقارية .
- (٣) مراعاة البعد الاجتماعي بتخصيص نسبة من الاستثمار العقاري لتلبية احتياجات الإسكان للفئات متوسطة ومحدودة الدخل .
- (٤) تخفيض إجراءات التسجيل العقاري وتفعيل ونشر العمل بالسجل العيني بجانب ما تم مؤخرا من تخفيض رسوم التسجيل .
- (٥) تفعيل أنظمة التأمين العقاري لمساعدة العميل على مواجهة التزاماته عند حدوث حريق أو تلف أو عند العجز أو الوفاة .
- (٦) تفعيل وتنشيط نشاط التوريق من خلال دعم عمل الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإتاحة خطوط تمويلية من الشركة للبنوك الناشطة في التمويل العقاري .
- (٧) الحد من التمويل العشوائي من قبل المحليات لمنع التوسع العقاري العشوائي وهو آلية ضرورية ومكملة لإنجاح نظام التمويل العقاري .
- (٨) نشر الوعي الثقافي بنظام التمويل العقاري كوسيلة هامة لمواجهة مشكلة الإسكان .



(٩) تفعيل تنفيذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها فى قانون التمويل العقاري لضمان جدية النظام وسلامة

العمل به من قبل جميع فئات المجتمع (أفراد وشركات وبنوك ورجال الأعمال) وهناك عدة مشروعات قوانين مقترحة لإعادة هيكلة نظام التمويل العقاري أهمها قانون البناء الموحد (الذي يضم جميع القوانين الخاصة بالإسكان ويضعها فى صياغة جديدة تضمن عدم تضارب وتعارض القوانين الحالية) ، وقانون لتنشيط التعاونيات وفكرة تحويل المدن الجديدة إلى هيئات اقتصادية .

(١٠) إقامة شركات مصرية عربية مشتركة للاستثمار العقاري يتحمل المستثمر المصري بمقتضاها توفير عمالة رخيصة مدربة ، والتعامل مع الأجهزة الحكومية وتذليل العقبات البيروقراطية التي يعتبرها المستثمرون أكبر عائق أمام تدفق الاستثمارات ، وذلك مقابل العمل باستثمارات عربية كبيرة .

(١١) وضع منظومة قانونية وتمويلية متكاملة لضبط عمل المشروعات العربية داخل السوق المصري من خلال إلزام تلك المشروعات بعمل دراسة حقيقية للسوق المصري وطاقاته الاستيعابية وشرائه الاجتماعية والاقتصادية المختلفة ومدى قدرته على شراء ما يتاح من مشروعات عقارية .

(١٢) مراعاة مقتضيات خطط التنمية العمرانية وأولويات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للحكومة .



المراجع

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر الصادر في ٢٤ يونيو ٢٠٠١ .

(٢) البنك المركزي المصري - التقرير السنوى - أعداد متفرقة.

(٣) نشرة البنك الاهلى المجلد التاسع والخمسون العدد الرابع لسنة ٢٠٠٦ .

(٤) مجلة الأهرام الاقتصادى العدد ١٩٨١ بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠٠٦ .

(٥) موقع وزارة الاستثمار على شبكة الانترنت .

(٦) شبكة المعلومات الدولية (الانترنت) - مواقع مختلفة.

ملحوظة : -

يمكن طلب الحصول على نسخة من أبحاث ودراسات الادارة العامة للبحوث المالية بالمراسلة على العنوان التالى : -
وزارة المالية - قطاع مكتب الوزير - الادارة المركزية للبحوث المالية و التنمية الادارية - الادارة العامة للبحوث المالية
- أبراج مدينة نصر - القاهرة .

التليفون : 23421826-23421820