

**الاستثمار العقاري وتأثيره على التنمية العمرانية
بالتطبيق على مصر**

**Real estate investment and its impact on
urban development Applying to Egypt**

بحث مقدم الى المؤتمر الدولي السنوى الرابع والعشرون

للكلية الحقوق جامعة المنصورة

الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري

**Legal and economic aspects of real
estate investment**

في الفترة من ٢٧ – ٢٨ أبريل ٢٠٢٥م

إعداد

د / إيمان على محمد الغروري

دكتوراه في الاقتصاد السياسي والتشريعات الاقتصادية

Dr. Eman Ali Mohammed Al-Gharouri

PhD in Political Economy and Economic Legislation

الاستثمار العقاري وتأثيره على التنمية العمرانية بالتطبيق على مصر

الملخص

يعد الاستثمار العقاري من الركائز الأساسية لتحقيق التنمية العمرانية، حيث يسهم في إنشاء مشروعات سكنية وتجارية وإدارية تلبي احتياجات السكان وتعزز النمو الاقتصادي. يلعب هذا القطاع دوراً محورياً في تطوير المدن الجديدة وتقليل الضغط على المناطق الحضرية المزدحمة، مما يسهم في تحسين مستوى المعيشة وتوفير بيئة حضرية متطورة. كما يؤدي الاستثمار العقاري إلى تحسين البنية التحتية من خلال إنشاء الطرق والمرافق والخدمات العامة، مما يعزز جودة الحياة ويشجع المزيد من الاستثمارات.

وتساهم المشروعات القومية الكبرى، مثل العاصمة الإدارية الجديدة ومدينة العلمين الجديدة، في جذب المستثمرين المحليين والأجانب، حيث توفر بيئة متكاملة تدعم التنمية المستدامة. بالإضافة إلى ذلك، تساهم هذه الاستثمارات في خلق فرص عمل جديدة وزيادة القيمة الاقتصادية للأراضي والعقارات، مما يعزز الاقتصاد الوطني بشكل عام. كما أن التسهيلات الحكومية، مثل قوانين التملك وبرامج التمويل العقاري، تساعد على تحفيز السوق العقاري وضمان استقراره ونموه المستمر.

وفي ظل الطلب المتزايد على الوحدات السكنية والتجارية نتيجة للنمو السكاني والاقتصادي، يظل الاستثمار العقاري أحد العوامل الرئيسية التي تساهم في تحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة، مما يجعله خياراً استراتيجياً للمستثمرين الراغبين في تحقيق عوائد مضمونة ومستقبلية.

Abstract

Real estate investment is one of the key pillars of urban development, as it contributes to the creation of residential, commercial, and administrative projects that meet population needs and boost economic growth. This sector plays a crucial role in developing new cities and reducing pressure on overcrowded urban areas, improving living standards and fostering a modern urban environment. Additionally, real estate investment enhances infrastructure by supporting the construction of roads, utilities, and public services, which improves the overall quality of life and attracts further investments .

Major national projects, such as the New Administrative Capital and New Alamein City, attract both local and foreign investors by offering an integrated environment that supports sustainable development. Furthermore, these investments create new job opportunities and increase the economic value of land and properties, contributing to the overall growth of the national economy. Government incentives, including foreign ownership laws and mortgage financing programs, help stimulate the real estate market and ensure its continuous growth and stability.

With the increasing demand for residential and commercial units due to population and economic growth, real estate investment remains a key driver of balanced and sustainable urban development. It is a strategic choice for investors seeking secure and long-term returns in a rapidly growing economy.

المقدمة

يُعتبر الاستثمار العقاري من المحركات الرئيسية للاقتصاد المصري، حيث يلعب دوراً محورياً في دعم التنمية العمرانية وتطوير البنية التحتية، مما يجعله أحد أهم القطاعات الاستراتيجية التي تسهم في تحقيق النمو الاقتصادي المستدام. ويشهد السوق العقاري في مصر تطورات متسارعة مدفوعة بالطلب المتزايد على الوحدات السكنية والتجارية والإدارية، إضافة إلى المشروعات القومية التي أطلقتها الدولة مثل المدن الجديدة والعاصمة الإدارية الجديدة، والتي تهدف إلى تخفيف الضغط على المناطق الحضرية القديمة وتحقيق توزيع أكثر توازناً للسكان والأنشطة الاقتصادية.

وعلى الرغم من النمو الملحوظ في القطاع العقاري خلال العقود الأخيرة، إلا أن هناك العديد من التحديات التي تواجه تحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة. من أبرز هذه التحديات ارتفاع أسعار العقارات نتيجة المضاربات، والتركيز على الإسكان الفاخر على حساب الإسكان المتوسط والمنخفض، فضلاً عن مشكلات البنية التحتية في بعض المناطق الجديدة، وضعف التخطيط العمراني في بعض المشروعات. كل هذه العوامل تثير تساؤلات حول مدى قدرة الاستثمار العقاري على تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، ودوره في تحسين جودة الحياة للمواطنين.

ومن هنا، تبرز أهمية دراسة العلاقة بين الاستثمار العقاري والتنمية العمرانية في مصر، حيث يهدف هذا البحث إلى تحليل تأثير الاستثمارات العقارية على عملية التوسع العمراني، ومدى استجابتها لاحتياجات السكان المختلفة، ودور الدولة والقطاع الخاص في توجيه هذه الاستثمارات نحو تحقيق التنمية المتكاملة. كما يتناول البحث التحديات الحالية التي تواجه السوق العقاري، ويقدم مقترحات وتوصيات لتعزيز الاستفادة من الاستثمارات العقارية في تحقيق تنمية عمرانية شاملة ومستدامة.

إن تحقيق تنمية عمرانية متوازنة في مصر يتطلب رؤية واضحة وسياسات فعالة تضمن التوزيع العادل للمشروعات العقارية، مع التركيز على تطوير البنية التحتية وتحقيق التكامل بين التخطيط العمراني والاستثمارات العقارية. ومن خلال هذا البحث، سيتم تسليط الضوء على أهم العوامل المؤثرة في سوق العقارات المصري، وتحليل تأثيراته الاقتصادية والاجتماعية، بما يساهم في تقديم حلول مبتكرة تدعم التنمية العمرانية المستدامة وتعزز فرص الاستثمار في القطاع العقاري.

أولاً: إشكالية البحث:

تتمثل إشكالية البحث في معرفة مدى تأثير الاستثمار العقاري على التنمية العمرانية؟

حيث تعتبر التنمية العمرانية أحد الأبعاد الرئيسية التي تساهم في النمو الاقتصادي والاجتماعي لأي دولة. في مصر، يشهد القطاع العقاري توسعاً ملحوظاً نتيجة للزيادة السكانية الكبيرة والنمو في طلب الوحدات السكنية والتجارية. ومع ذلك، قد يكون هناك تأثيرات إيجابية وسلبية على التنمية العمرانية نتيجة للاستثمار العقاري، سواء من خلال المشاريع السكنية أو التجارية أو الصناعية.

ولمعالجة هذه الإشكالية الرئيسية يتطلب الأمر الإجابة على الأسئلة الفرعية

التالية:-

- كيف يساهم الاستثمار العقاري في التنمية العمرانية؟
- ماهى العوامل الاقتصادية والاجتماعية التى تؤثر على الاستثمار العقاري فى مصر؟
- ما مدى تأثير المشروعات العقارية الاستثمارية الحالية مع متطلبات التنمية المستدامة؟
- ماهى أليات التمويل العقاري المتاحة فى مصر ومدى كفاءتها فى دعم المستثمرين والمستهلكين؟

ثانياً: أهمية البحث:

تتبع أهمية البحث من دراسة:-

- دور الاستثمار العقاري في تحسين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية للمدن والمناطق الحضرية.
- تساعد في فهم كيفية استغلال القطاع العقاري لتحقيق تنمية مستدامة.
- تساهم في تقييم فعالية السياسات الحكومية المتعلقة بالاستثمار العقاري.
- تقدم رؤى استراتيجية للمستثمرين وصناع القرار في القطاع العقاري لتوجيه استثماراتهم بما يخدم التنمية العمرانية المستدامة

ثالثاً: أهداف البحث:

تتمثل أهداف البحث فيما يلى:-

- التعرف بصورة دقيقة على تأثير الاستثمار العقاري على تحسين جودة الحياة في المناطق الحضرية.
- تحليل العلاقة بين المشاريع العقارية والتنمية العمرانية المستدامة في مصر.
- تحديد تأثير الاستثمارات العقارية على بنية المدن المصرية.
- فهم دور السياسات الحكومية في تحفيز أو إعاقة الاستثمار العقاري.
- تقديم توصيات لتحسين العلاقة بين الاستثمار العقاري والتنمية العمرانية.

رابعاً: فروض البحث:

يقوم البحث على عدة فروض رئيسية تتمثل فيما يلى :-

- هناك تأثير إيجابي للاستثمار العقاري على تحسين جودة التنمية العمرانية في مصر.

- الاستثمارات العقارية تساهم في تطوير البنية التحتية وتحسين مستوى الخدمات في المدن.
- السياسات الحكومية غير المتناسقة قد تحد من فعالية الاستثمار العقاري في تعزيز التنمية العمرانية المستدامة.

خامساً: منهج البحث:-

تعتمد الباحثة على المنهج الاحصائي الوصفي والمنهج التحليلي، وستعتمد الباحثة أيضاً على المنهج الاستقرائي وذلك بالرجوع الى العديد من البيانات من خلال الكتب والأبحاث العلمية المتخصصة وكذا الرسائل العلمية والدوريات العربية والأجنبية وبعض المواقع الالكترونية والتقارير المنشورة.

سادساً: خطة البحث:-

المبحث الأول :- ماهية الاستثمار العقارى

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار العقارى وأنواعه

المطلب الثانى: مفهوم التنمية العمرانية وأهميتها

المبحث الثانى: دور الاستثمار العقارى فى التنمية العمرانية

المطلب الأول : الإطار الفكرى والقانونى للإستثمار العقارى

المطلب الثانى: إنعكاس الاستثمار العقارى على التنمية العمرانية فى مصر

المبحث الثالث: استراتيجيات تعزيز دور الاستثمار العقارى فى التنمية العمرانية

المطلب الأول: التحديات التى تواجه الاستثمار العقارى فى مصر

المطلب الثانى: الاستثمار العقارى فى دعم التنمية العمرانية.

المبحث الأول

ماهية الاستثمار العقاري

تمهيد وتقسيم:

الاستثمار العقاري هو جزء أساسي من التنمية الحضرية، ويمتلك القدرة على تحويل المدن، وتوفير المساكن التي تمس الحاجة إليها وخلق وظائف جديدة، ومع ذلك يمكن أن يكون له أيضًا تأثير كبير على الاقتصاد المحلي والبيئة، كما يمكن أن تكون الاستثمارات العقارية المدارة بشكل صحيح حافزًا للتغيير الاقتصادي والبيئي الإيجابي، كما يحفز الاستثمار العقاري النمو الاقتصادي من خلال خلق فرص عمل في صناعة البناء، وتحفيز الطلب على السلع والخدمات من البائعين المحليين، بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يساعد في تنويع القاعدة الضريبية للمدينة، وزيادة الإيرادات للمشاريع العامة مثل تحسينات البنية التحتية والحدائق والمكتبات والمدارس وما إلى ذلك، على الجانب البيئي، يمكن للاستثمارات العقارية، أن تقلل من استهلاك الطاقة من خلال تحسين معايير العزل في المباني القائمة أو إضافة التكنولوجيا الخضراء مثل الألواح الشمسية أو توربينات الرياح إلى الممتلكات. كذلك يساعد هذا أيضًا في تقليل تلوث الهواء حيث أن هناك حاجة إلى مصادر طاقة أقل. لتشغيل المنازل والشركات في تلك المنطقة، بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تزيد المساحات الخضراء في المناطق الحضرية، من خلال الاستحواذ على الحدائق أو المساحات المفتوحة المخصصة. المضمنة في التطورات الجديد، وتنمتع الاستثمارات العقارية بإمكانية إحداث تأثير هائل على التنمية الحضرية. إذا تم القيام بها بشكل صحيح مع مراعاة كل من النمو الاقتصادي والاستدامة البيئية. على ما تقدم سوف نقسم هذا المبحث الى مطلبين اثنين على النحو التالي:-

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار العقاري وأنواعه

المطلب الثاني: مفهوم التنمية العمرانية وأهميتها

المطلب الثاني: مفهوم التنمية العمرانية وأهميتها

المطلب الأول

مفهوم الاستثمار العقاري وأنواعه

تمهيد وتقسيم:-

يساهم الإستثمار العقاري في تحقيق التنمية الاقتصادية في أي بلد من خلال مساهمته الفعالة في إجمالي الناتج المحلي، ويرتبط بالإستثمار العقاري العديد من القطاعات الإقتصادية الأخرى سواء كانت تجارية أو صناعية أو خدمية أو زراعية، فعندما يتخذ أحد المستثمرين قرار بتنفيذ مشروع ما فإنه يعمل على دفع ودعم العديد من القطاعات الإقتصادية خلال مدة معينة من بينها: شركات مواد البناء، الإستشاريين والمقاولين، المستشارين القانونيين العاملون في هذا المجال والأيدى العاملة. وتعتبر الصناعة العقارية من أكبر القطاعات في العالم، والمحرك الفعلي للاقتصاد العالمي والمحلي في كثير من البلدان، ولكن هذا يتطلب وجود بيئة ومناخية ملائمة من الناحية الاقتصادية، والسياسية والأمنية، والتشريعات القانونية، والإدارية، لتعمل على تحفيز نمو هذا القطاع من جهة، وتشجع الأفراد والمؤسسات على الدخول فيه والإستثمار في كافة مجالاته.

أولاً: تعريف الاستثمار العقارى

عرف الاستثمار العقارى فقهاء الشريعة الإسلامية (بأنه تنظيم تنمية استخدام الأراضى وما يتصل بها تنمية فى إطار شرع الله عز وجل)^(١)

كما عرف الاستثمار العقارى عند فقهاء القانون (بأنه توظيف للمال بقصد التنمية وزيادة رأس المال فى كل شئ مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف)^(٢)

كما عرف البعض الاستثمار الأجنبى فى العقار: على أنه انتقال لرؤس الأموال من الخارج للداخل بهدف تحقيق ربح للمستثمرين الأجانب وما ينعكس على الدولة المضيفة من زيادة الإنتاج والتنمية.

كما عرف من الناحية الاقتصادية: (بأنه توظيف الأموال فى أملاك الأراضى والمباني، بغرض استغلاله ورفع سعره فى المستقبل والحصول على قيمة مالية عند رهنه أو تأجيريه، وعرف أيضاً بأنه عبارة عن ممتلكات أو مباني والتي ينتج عنها الدخل سواء بالإيجاء أو إعادة البيع).^(٣)

والاستثمار العقارى ينسحب على كل من الاستثمار المباشر سواء بناء أو بيع أو تأجير العقارات وأيضاً الاستثمار غير المباشر عن طريق صناديق الاستثمار العقارى.^(٤)

(١) شكرى صالح إبراهيم الصعيدى، تنظيم الاستثمارات العقارية فى الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراة، كلية الشريعة والقانون بالقاهرة سنة ١٩٩٠م، ص ٧.

(٢) محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية فى مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقه الإسلامى، منشأة المعارف، سنة ٢٠٠٩م، ص ٢٣.

(٣) حاتم جعفر، منظومة التمويل ودورها فى تحسين السوق العقارى، دار النشر مصر المعاصرة، سنة ٢٠٠٣م، ص ٥.

(٤) حسين جمعة، التسويق العقارى الحديث، دار النهضة العربية، سنة ٢٠٠٦م، ص ١٣٢.

فمصطلح الاستثمار العقارى شامل فهو يعبر عن القطاع العقارى بأكمله فمو يشتمل على قطاع التشييد والبناء ويضم أيضاً الأنشطة العقارية كتجارة الأراضى والعقارات والاستثمار والتطوير العقارى فى عقارات الدخل السنوى.

ثانياً: أنواع الاستثمار العقارى

يُعد الاستثمار العقارى من أهم وأقدم أشكال الاستثمار التي يعتمد عليها الأفراد والشركات لتحقيق الأرباح وتنمية رأس المال، فهو يتميز بالاستقرار النسبي مقارنةً بالاستثمارات الأخرى، مثل البورصة أو العملات الرقمية، مما يجعله خياراً جذاباً للمستثمرين الباحثين عن الأمان المالى والعائد المستدام، ويشمل الاستثمار العقارى شراء العقارات السكنية والتجارية والصناعية والسياحية، بالإضافة إلى الاستثمار فى الأراضى لأغراض التطوير أو الاستصلاح الزراعى، وفى مصر، يشهد القطاع العقارى تطوراً ملحوظاً بفضل المشروعات القومية الكبرى، مثل العاصمة الإدارية الجديدة، والعلمين الجديدة، ومدينة الجلالة، التي جذبت أنظار المستثمرين المحليين والأجانب، كما أن الزيادة السكانية المستمرة تساهم فى ارتفاع الطلب على العقارات، مما يعزز من فرص الاستثمار فى هذا المجال.

تشمل أنواع الاستثمارات العقارية فى مصر عدة مجالات، وذلك بسبب التنوع الكبير فى السوق العقارى، ومن أبرزها:

١. العقارات السكنية

- الشقق السكنية: أكثر أنواع العقارات تداولاً، خاصة فى المدن الجديدة مثل العاصمة الإدارية، التجمع الخامس، و٦ أكتوبر.
- الفلل والتاون هاوس: تناسب الفئات ذات الدخل المرتفع وتوجد غالباً فى الكمبوندات السكنية.

- الشقق الفندقية والمفروشة: تستهدف المستثمرين الراغبين في عوائد إيجارية مرتفعة، خاصة في المناطق السياحية.

٢. العقارات التجارية

- المولات والمراكز التجارية: تحقق عوائد عالية من الإيجارات، خاصة في المناطق الحيوية مثل القاهرة الجديدة ومدينة نصر.
- المكاتب الإدارية: ازداد الطلب عليها مع توسع الشركات المحلية والدولية في مصر.
- العيادات والمراكز الطبية: تعد استثماراً مربحاً نظراً لحاجة السوق إلى الخدمات الصحية المتطورة.

٣. العقارات الصناعية

- المخازن والمستودعات: مهمة للشركات اللوجستية والمصانع، وتنتشر في المدن الصناعية مثل العاشر من رمضان و٦ أكتوبر^(١).
- المصانع والمناطق الصناعية: تستفيد من الحوافز الحكومية لجذب المستثمرين إلى القطاع الصناعي.

٤. العقارات السياحية

- الفنادق والمنتجعات: تنتشر في المناطق الساحلية مثل شرم الشيخ، الغردقة، والساحل الشمالي.
- الشاليهات والوحدات السياحية: تلقى رواجاً بين المستثمرين الباحثين عن عوائد إيجارية موسمية.

(١) حامد الخضيرى، تقييم الاستثمارات، دار الكتب العلمية القاهرة، سنة النشر ٢٠٠٠، ص ٤٥.

٥. الاستثمار في الأراضي

- أراضي البناء: يشتريها المستثمرون لتطوير مشاريع سكنية أو تجارية.
- الأراضي الزراعية: تشهد اهتمامًا متزايدًا مع التوسع في المشروعات الزراعية والاستصلاح.

٦. صناديق الاستثمار العقاري (REITs)

توفر فرصة للاستثمار في العقارات دون الحاجة لامتلاكها مباشرة، وهي خيار مناسب لمن يبحثون عن دخل مستقر بدون إدارة مباشرة للعقارات.^(١)

ثالثًا: أهمية الاستثمار العقاري

يعد الاستثمار العقاري من أهم مجالات الاستثمار في العصر الحالي، وذلك لتلبية حاجات الإنسان للسكن، له ولأسرته، ويعد أيضًا الاستثمار العقاري من أكثر أنواع الاستثمارات أمانًا واستقرارًا، نظرًا لما يتمتع به من مزايا عديدة تؤثر بشكل إيجابي على الاقتصاد والمستثمرين الأفراد على حد سواء، وتتمثل أهميته فيما يلي:^(٢)

١. الاستقرار والأمان المالي

يُعتبر العقار من الأصول الملموسة التي تحتفظ بقيمتها على المدى الطويل، مما يجعله ملاذًا آمنًا ضد التضخم والتقلبات الاقتصادية.

(1) KIM, Hyung Min. International real estate investment and urban development: an analysis of Korean activities in Hanoi, Vietnam. Land Use Policy, 2020. 13. David (S): Essentials of Real Estate Investment, 2007 .

(2) KUMAR, Sandeep; TALASILA, Viswanath; PASUMARTHY, Ramkrishna. A novel architecture to identify locations for Real Estate Investment. International Journal of Information Management, 2021.34

٢. تحقيق عوائد مالية مستدامة

يوفر العقار عوائد مالية دورية من خلال الإيجارات، إلى جانب إمكانية تحقيق أرباح كبيرة عند إعادة البيع بعد زيادة قيمته السوقية.

٣. تنوع فرص الاستثمار

يتيح الاستثمار العقاري خيارات متعددة، مثل العقارات السكنية، والتجارية، والصناعية، والسياحية، مما يمنح المستثمرين مرونة في اختيار الأنسب لهم.^(١)

٤. دعم الاقتصاد الوطني

يساهم القطاع العقاري في تحفيز النمو الاقتصادي من خلال توفير فرص عمل في مجالات البناء والتطوير العقاري، إلى جانب دعم الصناعات المرتبطة مثل الأسمنت والحديد والأخشاب.

٥. تنمية المناطق العمرانية

يساعد الاستثمار العقاري في تطوير المدن الجديدة وتحسين البنية التحتية، مما يساهم في توفير مساكن حديثة وخدمات متطورة للسكان.

٦. حماية المستثمر من تقلبات الأسواق المالية

بالمقارنة مع الأسهم أو العملات الرقمية، يكون العقار أقل عرضة للتقلبات الحادة، مما يجعله استثماراً آمناً على المدى الطويل.

(١) كينيث دى، روزين، الاستثمارات العقارية، ست طرق أساسية لتحقيق ثروة من تجارة العقارات، ترجمة عائشة حمدي، مجموعة النيل العربية، سنة النشر ٢٠١٩، ص ١٦٥.

٧. الاستفادة من التمويل العقاري

تتيح البنوك وشركات التمويل العقاري قروضاً تسهل الاستثمار في العقارات، مما يساعد المستثمرين على تنمية أعمالهم بأقل رأس مال ممكن.

٨. زيادة الطلب مع النمو السكاني

تزداد الحاجة إلى الوحدات السكنية والتجارية مع زيادة عدد السكان، مما يضمن استمرار ارتفاع الطلب على العقارات وتحقيق عوائد جيدة.^(١)

٩. إمكانية الاستفادة من الإعفاءات الضريبية

في بعض الدول، يتم منح مزايا ضريبية للمستثمرين العقاريين، مثل تخفيض الضرائب على الإيجارات أو إعفاءات للمشروعات التنموية.

١٠. القدرة على التحكم في الاستثمار

- بخلاف الاستثمارات الأخرى، يمتلك المستثمر العقاري سيطرة مباشرة على أصوله، مما يمكنه من تحسين العقار وتطويره لزيادة قيمته السوقية.
- لهذا، يُعد الاستثمار العقاري خياراً استراتيجياً للأفراد والشركات الباحثين عن عوائد مستقرة وأصول ذات قيمة متزايدة.

(١) محمد محمود عبد الله يوسف، أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطين السكان، دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، رسالة دكتوراة كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، سنة ٢٠١٣، ص ٧٦.

المطلب الثانى

مفهوم التنمية العمرانية وأهميتها

التنمية العمرانية تعد من أهم الركائز الأساسية لتحقيق التنمية المستدامة في أي دولة، حيث تهدف إلى تحسين البيئة الحضرية والريفية من خلال تخطيط وتنظيم استخدام الأراضي، وتطوير البنية التحتية، وتحسين جودة الحياة للسكان. في ظل التحديات السكانية والاقتصادية والبيئية المتزايدة، أصبحت التنمية العمرانية ضرورة ملحة لمواكبة النمو السكاني، وتقليل الضغط على المدن الكبرى، وتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفي مصر تحظى التنمية العمرانية باهتمام كبير من الدولة، حيث يجري تنفيذ العديد من المشروعات القومية مثل إنشاء المدن الجديدة، وتطوير المناطق العشوائية، وتحسين شبكات المواصلات والمرافق العامة، وذلك بهدف تحقيق رؤية مصر ٢٠٣٠ التي تسعى إلى بناء مجتمعات عمرانية متكاملة ومستدامة. ومن هنا، تبرز أهمية التنمية العمرانية كوسيلة لتحقيق التوازن بين النمو السكاني والموارد المتاحة، وتعزيز الاقتصاد الوطني، وتحقيق العدالة الاجتماعية بين مختلف المناطق.

أولاً: مفهوم التنمية العمرانية

التنمية العمرانية تعني عمليات التخطيط والتطوير التي تهدف إلى تحسين البيئة العمرانية من خلال إنشاء وتحديث المساكن والبنية التحتية والخدمات العامة، مع تحقيق التوازن بين النمو السكاني والموارد المتاحة. وهي تشمل عدة جوانب مثل التخطيط الحضري، وإدارة الأراضي، وتطوير المناطق العشوائية، وتحسين شبكات المواصلات والمرافق.^(١)

(١) محمد محمود عبد الله يوسف، أثر الامتداد الصناعى فى المدن الجديدة على توطين السكان، دراسة تطبيقية على مدينتى العاشر من رمضان والسادات، رسالة دكتوراة كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ٢٠١٣ سنة، ص ١٢٤.

ثانياً : تعريف التنمية العمرانية

التنمية العمرانية هي عملية منظمة تهدف إلى توجيه النمو العمراني بشكل مستدام من خلال التخطيط والتطوير المتكامل للأراضي والمباني والبنية التحتية، بما يعزز من جودة الحياة للسكان ويدعم الاقتصاد المحلي ويحافظ على الموارد البيئية.

ثالثاً: أهداف التنمية العمرانية

١. تحقيق التنمية المستدامة من خلال تقليل استهلاك الموارد الطبيعية وحماية البيئة.^(١)
٢. تحسين جودة الحياة عبر توفير مساكن مناسبة وخدمات متكاملة للسكان.
٣. تنظيم استخدام الأراضي لضمان توزيع عمراني متوازن بين المناطق السكنية والتجارية والصناعية.
٤. مكافحة العشوائيات وتوفير بيئة عمرانية أكثر أمناً وصحة.
٥. تطوير البنية التحتية مثل الطرق والكهرباء والصرف الصحي والمياه.
٦. تعزيز النمو الاقتصادي من خلال دعم المشاريع الاستثمارية والسياحية.
٧. تقليل الفجوات التنموية بين المناطق الحضرية والريفية لضمان العدالة في توزيع الخدمات.

(1) EL GIUDICE, Vincenzo, et al. Real estate investment choices and decision support systems. Sustainability, 2019.

رابعاً: أهمية التنمية العمرانية في مصر

- استيعاب الزيادة السكانية من خلال إنشاء مدن جديدة مثل العاصمة الإدارية والعلمين الجديدة.
 - مكافحة العشوائيات عبر مشروعات إعادة التأهيل مثل "حياة كريمة" و"الأسمرات".
 - توفير فرص عمل من خلال مشروعات التطوير العقاري والإنشاءات.
 - تحقيق التوازن الإقليمي بين الدلتا والصعيد وسيناء والمناطق الساحلية.
 - تحسين البنية التحتية من خلال مشروعات الطرق والكباري والمترو والقطارات السريعة.
 - دعم التنمية الاقتصادية من خلال إنشاء مناطق استثمارية وسياحية حديثة.
- تسعى مصر إلى تحقيق رؤية ٢٠٣٠ من خلال تنمية عمرانية متكاملة ومستدامة، تضمن تحسين مستوى المعيشة وتعزيز مكانتها الاقتصادية على المستوى الإقليمي والدولي.

المبحث الثانى دور الاستثمار العقارى فى التنمية العمرانية

تمهيد وتقسيم:

الاستثمار العقارى هو أحد المحركات الرئيسية للتنمية العمرانية في مصر، حيث يسهم بشكل كبير في تطوير المدن الجديدة، وتحسين البنية التحتية، وزيادة المعروض من الوحدات السكنية، مما يساعد على تلبية احتياجات السكان المتزايدة. وفيما يلي أبرز أدواره: وعلى ما تقدم سوف نقسم هذا المبحث الى مطلبين اثنين على النحو التالى:-

المطلب الأول : الإطار الفكرى والقانونى للاستثمار العقارى

المطلب الثانى: انعكاس الاستثمار العقارى على التنمية العمرانية فى مصر

المطلب الأول الإطار الفكرى والقانونى للاستثمار العقارى

تمهيد وتقسيم:

يستند الاستثمار العقارى في مصر إلى مجموعة من الأطر الفكرية و القانونية و المفاهيم الاقتصادية والاجتماعية التي تعزز دوره في تحقيق التنمية العمرانية والاستقرار الاقتصادي، ويمكن تلخيص الأسس الفكرية لهذا الاستثمار فيما يلي: ^(١)

(١) كينيث دى، روزين، الاستثمارات العقارية، مرجع سابق، سنة النشر ٢٠١٩، ص ١٢٣.

أولاً: الإطار الفكرى للاستثمار العقارى فى مصر

١. العقار كأصل اقتصادي طويل الأجل

يُعد العقار أحد أكثر الأصول استقراراً، حيث يتميز بقدرته على الاحتفاظ بالقيمة بمرور الوقت، كما أنه يُعتبر استثماراً آمناً مقارنة بالأدوات الاستثمارية الأخرى مثل الأسهم أو العملات الرقمية.

٢. دور الاستثمار العقارى في التنمية المستدامة

يُساهم في التوسع العمراني المخطط، وتحقيق رؤية مصر ٢٠٣٠، من خلال إنشاء مدن جديدة تتوفر فيها جميع الخدمات الأساسية، مما يقلل من التكدس في المدن القديمة.

٣. تحفيز النمو الاقتصادي

يسهم القطاع العقارى في تحفيز العديد من الصناعات المرتبطة مثل مواد البناء، والتشييد، والخدمات الهندسية، مما يزيد من الناتج المحلي الإجمالي.

٤. تحقيق التوازن بين العرض والطلب

يعمل الاستثمار العقارى على تلبية احتياجات السوق من الوحدات السكنية، التجارية، والصناعية، مما يساعد في تحقيق الاستقرار في سوق العقارات.

٥. تشجيع الشراكة بين القطاعين العام والخاص

تعتمد الدولة في تنفيذ مشروعاتها العقارية الكبرى على الشراكة مع القطاع الخاص، مما يتيح للمستثمرين فرصاً كبيرة للمساهمة في التنمية العمرانية^(١).

(١) ولاء الدين محمد ابراهيم، التطوير العقارى، دائرة القضاء، أبو ظبى، ط٤، ٢٠١٤، ص٢٥.

ثانياً: الإطار القانوني للاستثمار العقاري في مصر

يحكم الاستثمار العقاري في مصر مجموعة من القوانين والتشريعات التي تهدف إلى تنظيم السوق العقاري وحماية حقوق المستثمرين والمستهلكين، ومن أهم هذه القوانين:

١. قانون الاستثمار العقاري

حدد قانون الاستثمار العقاري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ الحوافز والضمانات المقدمة للمستثمرين في القطاع العقاري، حيث يوفر تسهيلات ضريبية وإعفاءات جمركية للمشروعات العقارية الكبرى.

٢. قانون التصالح في مخالفات البناء

صدر القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ لتقنين أوضاع العقارات المخالفة، مما ساعد في تنظيم السوق العقاري وتقليل العشوائيات.

٣. قانون التمويل العقاري

ينظم القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ عمليات التمويل العقاري، حيث يسهل حصول الأفراد على قروض لشراء الوحدات السكنية بفوائد ميسرة، مما يعزز الطلب على العقارات.

٤. قانون الشهر العقاري والتسجيل العقاري

وفقاً للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢، تم تسهيل إجراءات تسجيل العقارات، مما يساعد في توثيق الملكيات وحماية المستثمرين من النزاعات القانونية.

٥. قانون الضريبة العقارية

ينظم القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ فرض الضرائب على العقارات المبنية، مع إعفاء العقارات الأقل من قيمة معينة لحماية محدودتي الدخل.

٦. قانون حماية المستهلك في القطاع العقاري

يهدف إلى حماية حقوق المشتريين من عمليات الاحتيال العقاري، وإلزام الشركات العقارية بتقديم عقود واضحة و ضمانات للمشتريين.^(١)

٧. قوانين تملك الأجانب للعقارات

وفقًا للقرارات الحكومية الأخيرة، أصبح بإمكان الأجانب تملك العقارات في مصر بشروط معينة، مما يعزز من جاذبية السوق العقاري للاستثمارات الخارجية.

ثالثًا: مدى تأثير الأزمات الاقتصادية على الاستثمار العقاري

يعتبر الاستثمار العقاري من أكثر القطاعات تأثرًا بالأزمات الاقتصادية، نظرًا لارتباطه المباشر بعوامل مثل التضخم، وأسعار الفائدة، وتكاليف مواد البناء، والطلب على الوحدات السكنية. وفي مصر، تأثر القطاع العقاري بالعديد من الأزمات الاقتصادية العالمية والمحلية، مما أدى إلى تغيرات ملحوظة في السوق.

(١) نصت المادة ١٥ قانون رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨ حول حماية المستهلك ، نشر في الجريدة الرسمية العدد ٣٧، تاريخ النشر ٢٠١٨/٩/١٣.

فقد نصت المادة على بعض المحاذير والقواعد التي تنظم عمليات بيع الوحدات العقارية، تفقد ألزمت الشركات العقارية أنه لايجوز الاعلان عن حجز وحدات عقارية أو التعاقد على بيعها أو بيع الأراضي المعدة للبناء وتقسيمها إلا بعد الحصول على ترخيص وفقًا للأحكام.

أولاً: تأثير الأزمات الاقتصادية على العقارات^(١)

١. ارتفاع أسعار مواد البناء

تؤدي الأزمات الاقتصادية، مثل التضخم العالمي أو انخفاض قيمة الجنيه المصري، إلى ارتفاع أسعار مواد البناء مثل الحديد، والأسمنت، والأخشاب، مما يزيد من تكلفة تنفيذ المشروعات العقارية.

٢. زيادة أسعار العقارات

نتيجة لارتفاع تكاليف البناء، ترتفع أسعار الوحدات السكنية والتجارية، مما قد يؤدي إلى تباطؤ عمليات البيع والشراء بسبب تراجع القدرة الشرائية لدى المواطنين.^(٢)

٣. تراجع القدرة الشرائية للمواطنين

مع ارتفاع معدلات التضخم، تنخفض القوة الشرائية للمستهلكين، مما يؤدي إلى انخفاض الطلب على شراء الوحدات السكنية، خاصة في فئات الإسكان الفاخر والمتوسط.

٤. ارتفاع أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري

عندما ترتفع أسعار الفائدة لمواجهة التضخم، يصبح الحصول على قروض تمويل عقاري أكثر تكلفة، مما يحد من قدرة الأفراد على شراء الوحدات السكنية بنظام الأقساط.

(١) محمد ندا لبدة، الاستثمار العقاري ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية، دراسة فقهية اقتصادية مقارنة، دار الوفاء للطباعة والنشر، سنة ٢٠١٣، ص ٩٨.

(2) HARTZELL, Jay C.; SUN, Libo; TITMAN, Sheridan. The effect of corporate governance on investment: evidence from real estate investment trusts. Real Estate Economics, 2006

٥. تراجع الاستثمارات الأجنبية

في أوقات الأزمات الاقتصادية، قد يتردد المستثمرون الأجانب في ضخ أموالهم في السوق العقاري المصري بسبب تقلبات سعر الصرف أو عدم وضوح السياسات الاقتصادية^(١).

زيادة المعروض العقاري وانخفاض الطلب

في بعض الأحيان، تؤدي الأزمات الاقتصادية إلى زيادة عدد المشروعات العقارية المعروضة مقارنة بحجم الطلب، مما يؤدي إلى تباطؤ حركة البيع وركود السوق.

٦. تحول المستثمرين إلى الاستثمار في الأصول الآمنة

خلال الأزمات، يلجأ بعض المستثمرين إلى استبدال استثماراتهم العقارية بأصول أخرى مثل الذهب أو العملات الأجنبية، مما قد يؤدي إلى انخفاض السيولة في القطاع العقاري.

ثانياً: استراتيجيات التعامل مع تأثير الأزمات الاقتصادية على العقارات

١. تنوع المنتجات العقارية

يجب على المطورين العقاريين تقديم مشروعات تستهدف مختلف الفئات الاجتماعية، وليس فقط الإسكان الفاخر، لضمان استمرار الطلب في ظل الأزمات.

(١) سامي سويلم، الاستثمار العقاري، الموسوعة الحرة، سنة النشر ٢٠١٥، ص ٢٣.

٢. تعزيز التمويل العقاري منخفض الفائدة

يمكن للحكومة والبنوك تقديم برامج تمويل عقاري ميسرة بأسعار فائدة مخفضة لتشجيع المواطنين على شراء الوحدات السكنية.

٣. تشجيع الاستثمار الأجنبي عبر حوافز اقتصادية

تقديم حوافز استثمارية للمستثمرين الأجانب، مثل تسهيل إجراءات تملك العقارات، وضمان استقرار سعر الصرف.

٤. تطوير المدن الجديدة بتكاليف أقل

تشجيع تنفيذ مشروعات إسكان منخفضة التكلفة لمواجهة انخفاض القدرة الشرائية لدى المواطنين.^(١)

٥. تحفيز السوق من خلال مبادرات حكومية

مثل مبادرات "سكن لكل المصريين" التي توفر وحدات بأسعار مناسبة لمحدودي ومتوسطي الدخل، مما يضمن استمرارية النشاط العقاري حتى في أوقات الأزمات.

(١) حسب الله الكفراوي، إدارة المدن الجديدة، مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة ٢٠١٦، ص ١٥٦.

المطلب الثانى

إنعكاس الاستثمار العقارى على التنمية العمرانية فى مصر

تمهيد وتقسيم:

يلعب الاستثمار العقارى فى التنمية العمرانية فى مصر دوراً محورياً وفقاً لخطة التنمية الاقتصادية والإصلاح الاقتصادى ٢٠٣٠.

جدول رقم (١)

يبين حجم الاستثمارات العقارية لكلاً من القطاع العام والخاص من (٢٠١٦-٢٠٢١)

	عام	خاص		عام	خاص	
2016	9	5				
-2016	3631.	254573	358196.2	478.6	255051.6	
2017	2					
-2017	4494.	321562.	451554.6	603.3	322165.97	
2018	06	62	5	4		
-2018	5318.	384051.	539280.0	717.6	384769.45	
2019	7	84	4	1		
-2019	5917	445652.	623778	808.6	446461.5	
2020		9				
-2020	6491.	491081.	687309.2	887.5	491969.2	
2021	2	7				

المصدر/ اعداد الباحثة استناداً لبيانات وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية عام ٢٠٢١

يتضح من الجدول السابق نسبة كلاً من القطاع العام والخاص عن الفترة من ٢٠١٦ إلى عام ٢٠٢١ وهو ما يبين استحواذ القطاع الخاص هو المهيمن على الاستثمارات العقارية على تلك الفترة سواء ملكية خاصة أو أنشطة عقارية ، ويرجع

السبب في ذلك اندلاع الثورة عام ٢٠١١ وتضرر العديد من المنشآت والأبنية فقامت الدولة بإعادة بناء هذه المؤسسات ولذلك لم تستثمر الدولة في العقارات في تلك الفترة، واستعاد النشاط العقاري عافيته من عام ٢٠١٤ وبدأت الدولة بخطط إصلاحية تنموية فقامت الشركات الاستثمارية بالالتفات مع الدولة للاستثمار العقاري مجدداً. وتوالى أطروحات وزارة الاسكان العديد من الأراضي (الصغيرة والكبيرة والمميزة والأكثر تميزاً) أمام كلاً من المستثمرين والأفراد من هذه الأراضي تستخدم كنشاط صناعي صناعي بعدد من المدن مثل الشروق ومايو بالإضافة إلى تخصيص عدد كبير من الوحدات الصناعية الجاهزة في بعض المدن كالعاشر من رمضان ، وفي عام ٢٠٢٢ قامت وزارة الاسكان بطرح عدد كبير من الوحدات لتخدم مختلف الشرائح المجتمعية مثل شقق الاسكان الاجتماعي ومشروع سكن ودار وجنة مصر، أما الاسكان الاجتماعي فقد طرحت الوزارة ١٦ اعلاناً منذ عام ٢٠١٤ حتى عام ٢٠٢٢ تقدم للحجز بها ١,٥ مليون مواطن وبلغ عدد الوحدات ٤٦٥ ألف وحدة وبلغ عدد المستفيدين بالتمويل العقاري ٤٤٩ ألف مستفيد بمبلغ مليار جنيه تمويل عقارى ، ٧,٤ مليار جنيه نقدي من خلال ٢٢ بنكا و ٨ شركات للتمويل العقاري.^(١)

(١) ارتفع إجمالي رؤوس الأموال شركات التمويل العقاري العاملة بالسوق ليسجل ٣,١٣٤ مليار جنيه بنهاية سبتمبر ٢٠٢٢، مقابل ٢,٦٢٩ مليار جنيه بنهاية ٢٠٢١ بمعدل نمو ١٩,٢% وفقاً لتقارير اشارت ارتفاع عدد الشركات الحاصلة على رخصة مزاولة نشاط التمويل العقاري إلى ١٦ شركة بنهاية سبتمبر ٢٠٢٢.

كما كشفت تقارير الهيئة العامة للرقابة المالية عن الربع الثالث لعام ٢٠٢٢ أن إجمالي التمويل الممنوح من خلال الهيئات الخاضعة للرقابة من الهيئة بلغت قيمتها ١٩١ مليار جنيه وكشفت الهيئة أن التمويلات موزعة بين ٣٦,٨ مليار جنيه قيمة أرصدة تمويل المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر ، ٢٨,١ مليار جنيه قيمة إصدارات سندات التوثيق ، سندات الشركات ، ومبلغ ٧٨,٣ مليار جنيه من إجمالي إصدارات الأسهم .

أولاً: المشروعات الاستثمارية العقارية التي أطلقت في مصر عام ٢٠٢٣

في الأونة الأخيرة تم إطلاق العديد من المشروعات الاستثمارية العقارية وفقاً لخطّة التنمية والتوسع العمرانى وتطوير البنى التحتية للدولة المصرية ولكن شاب هذا التطور تراجع حيث بلغ هذا التراجع في الاستثمارات العقارية عام ٢٠٢٣ بنسبة ٥٥% وذلك بالمقارنة بعام ٢٠٢٢ ويرجع ذلك نتيجة إرتفاع تكاليف البناء منذ الربع الأول في عام ٢٠٢٢ وأيضاً نتيجة لتوجه الحكومة لاستكمال المشاريع الحالية قبل إطلاق مشاريع جديدة فإن تراجع العملة المحلية ونقص النقد الأجنبى، وعليه فقد تم البدء في بناء ١٢٨ مشروعاً بقيمة ٥٧,٧ مليار دولار عام ٢٠٢٢ مقارنة بعام ٢٠٢٣ حيث تم البدء في بناء حوالى ٥٨ مشروع في ٨ محافظات تقدر تكلفتها بحوالى ١٣,١ مليار دولار ومن الجدير بالذكر أن القطاع الخاص استحوذ على جميع المشروعات التي تم إطلاقها في عام ٢٠٢٣ مقابل استحوازه على ٨٤% من المشروعات التي تم إطلاقها عام ٢٠٢٢ كما هو موضح بالشكل التالى.

شكل رقم (١) المشروعات التي تم إطلاقها عام ٢٠٢٣



المصدر/ اعداد الباحثة استناداً لبيانات وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية

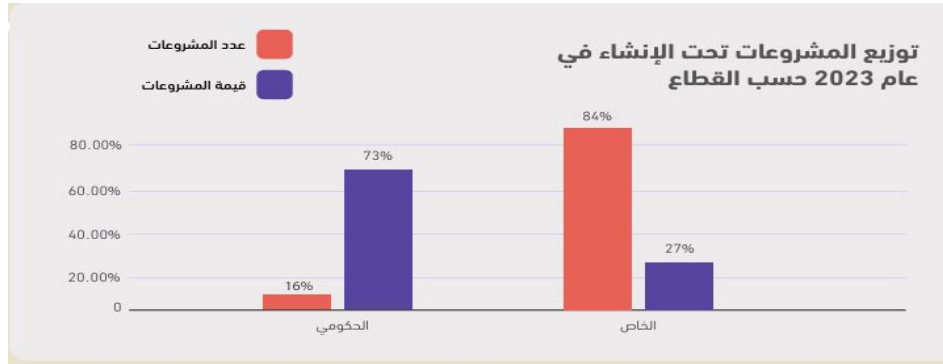
يتضح من الشكل مساهمة محافظة القاهرة بحوالى ١٨ مشروع جديد أى مايمثل ١٩% من إجمالى المشروعات ونخص بالذكر القاهرة الجديدة والتي أطلقت ١٠ مشاريع فى عام ٢٠٢٣ أى مايعادل ٨٠% من إجمالى الاستثمارات فى القاهرة بقيمة مليارى دولار من ناحية أخرى شهدت العاصمة الإدارية الجديدة إطلاق ٤ مشاريع جديدة بإجمالى استثمارات تبلغ ٢٦٠ مليون دولار، حيث شهدت محافظة الجيزة فى عام ٢٠٢٣ إطلاق ٢٠ مشروع جديد أى مايمثل ١٦% من إجمالى الاستثمارات فى ذات العام ، حيث شهدت مدينة زايد الجديدة إطلاق ٦ مشاريع جديدة بإجمالى استثمارات تبلغ ٨٢٩ مليون دولار أمريكى وفى المقابل شهدت مدينة الشيخ زايد فى الجيزة ٤ مشاريع جديدة بإجمالى استثمارات تبلغ ٣٩٩ مليون دولار أمريكى، وأيضاً ساهمت محافظة مطروح بنسبة ٣٠% من إجمالى الاستثمارات فى المشروعات الجديدة عام ٢٠٢٣ حيث شهدت إطلاق مشاريع جديدة بقيمة ٤,٣ مليار دولار ومن بينها ٦ مشاريع فى منطقة رأس الحكمة بنسبة ٨٧% من إجمالى الاستثمارات.^(١)

ثانياً: توزيع المشروعات على كلاً من القطاعين (العام والخاص)

فى عام ٢٠٢٣ وصل نصيب القطاع العام(الحكومى) حوالى ١٦% من إجمالى المشروعات المطروحة مقارنة بالقطاع الخاص حيث تصل نسبته حوالى ٨٤% من إجمالى المشروعات لذات العام.

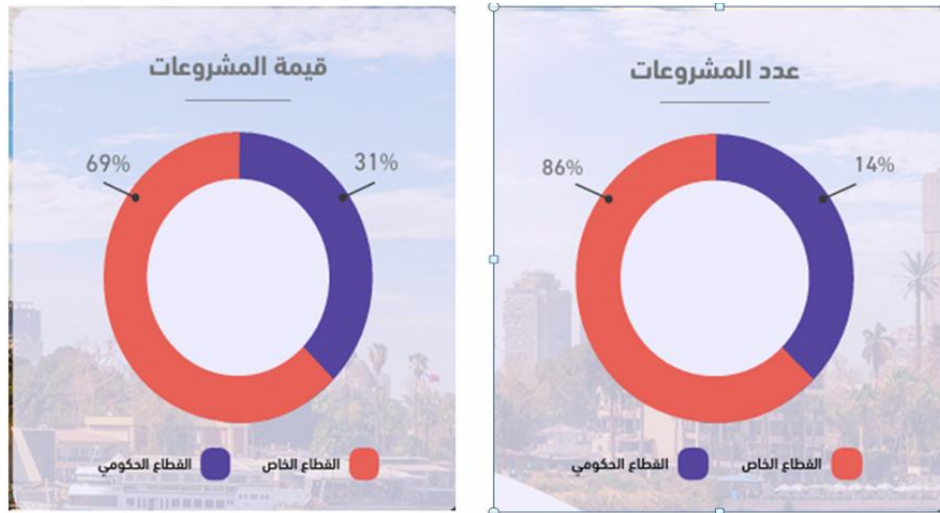
الاطلاع على الموقع بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٢ الساعة ٧ تم/ <https://www.capmas.gov.eg> (1)

شكل رقم (٢) توزيع المشروعات تحت الإنشاء في عام ٢٠٢٣ حسب القطاعات



المصدر/ اعداد الباحثة استناداً لبيانات وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية

شكل رقم (٣) توزيع عدد وقيمة المشروعات على القطاعين العام والخاص عام ٢٠٢٣



المصدر/ اعداد الباحثة استناداً لبيانات وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية

يتضح من الشكل السابق أن استحوذ القطاع الخاص على نسبة ٨٦% من إجمالي المشروعات عام ٢٠٢٣ بقيمة ٦٩% مقارنة بالقطاع الحكومي والذي بلغت نسبته ١٤% من إجمالي عدد المشروعات بقيمة ٣١% من إجمالي المشروعات ويرجع السبب في ذلك مدى جاهزية القطاع الخاص للاستثمار في هذا القطاع وما ينعكس عليه من ربح نتيجة استهداف نوع وفئات معينة.^(١)

ثالثاً: العاصمة الإدارية الجديدة (NAC)

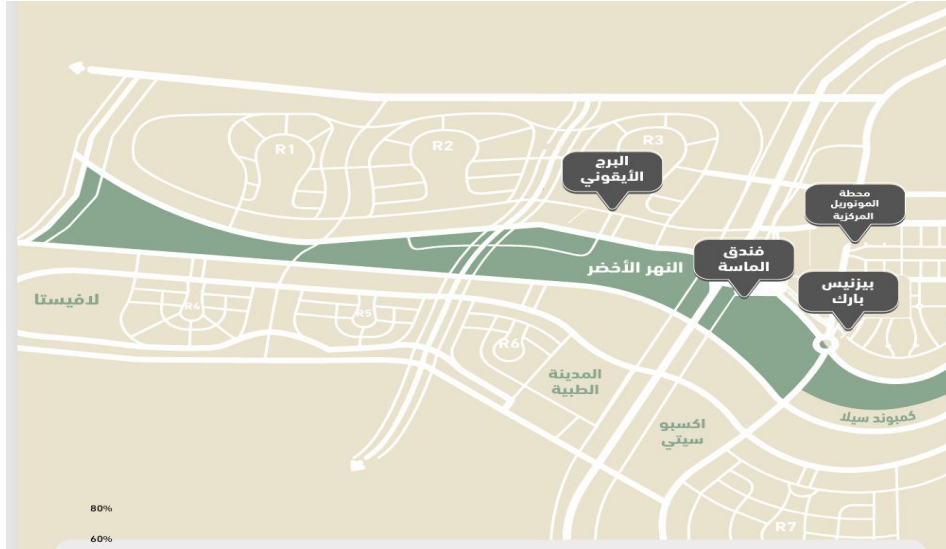
تم تأسيس العاصمة الإدارية الجديدة عام ٢٠١٥ لتمثل مركزاً للوزارات ومؤسسات القطاع العام والشركات الخاصة ومن المخطط أن تحيط بالمدينة مجتمعات عصرية متكاملة ولتلبية هذا المشروع الضخم تم تصميم المدينة بعناية وبهندسة معمارية مميزة وبنية تحتية رقمية مستدامة ، حيث تتميز المدينة بموقعها الاستراتيجي شرق القاهرة على طول الطريق المؤدى إلى مدينة السويس الساحلية وتقام على مساحة ٣٠ ميلاً مربعاً وهو ما يعادل مساحة سنغافورة ومن المخطط أن تستوعب ٦,٥ مليون مواطن وتتميز بالحزام الأخضر والذي يبلغ حجمه ضعف حجم سنترال بارك في نيويورك.

ومنذ بدأ التشييد جذب الموقع العديد من المطورين العقاريين لذا شهدت أعلى معدلات النمو العقارية في مصر واستحوذت عام ٢٠٢٣ على نسبة ٢٣% من إجمالي الاستثمارات العقارية وذلك بعدد ١٠٠ مشروع تحت الانشاء بقيمة ٦٨,٩١٢ مليون دولار وتساهم الحكومة بنسبة مشروعات تبلغ حوالى ٧٣% من إجمالي الاستثمارات موزعة على ١٦ مشروع.^(٢)

(1) تم الاطلاع على الموقع بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٢ الساعة ٥ <https://mped.gov.eg>

(2) تم الاطلاع على الموقع بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٩ الساعة ٨ <https://mped.gov.eg>

شكل رقم (٤) العاصمة الإدارية الجديدة



المصدر/ اعداد الباحثة استناداً لبيانات وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية

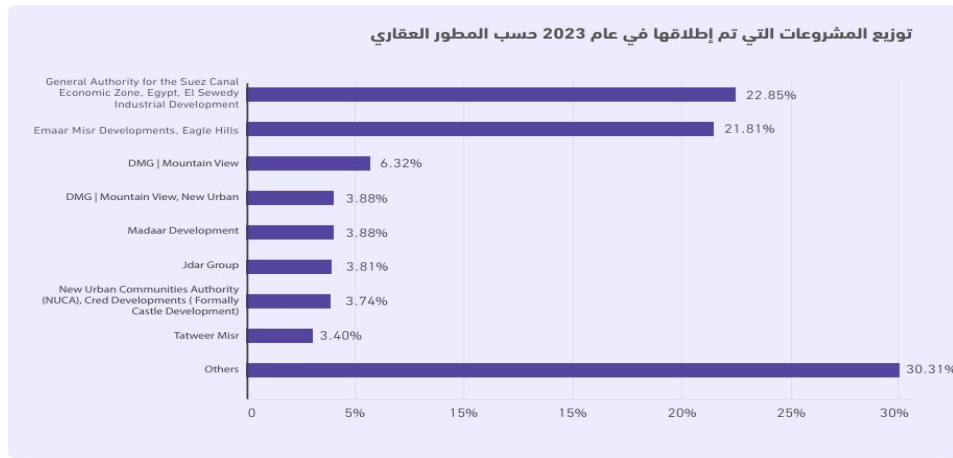
يتضح من الشكل أعلاه المشاريع العقارية التى نفذت فى العاصمة الادارية،
والتي بلغت مراحل متقدمة من التنفيذ وقد تجاوزت نسبة ٧١% فى الربع الأخير من عام
٢٠٢٣، وقد أشرفت على الانتهاء بنسبة ٩٠% من عمليات بنائها عام ٢٠٢٤ وفى هذا
العام تم إطلاق أربعة مشاريع بقيمة ٢٦٠ مليون دولار مقارنة بإحدى عشر مشروعاً
بقيمة ١,١٦٢ مليون دولار فى الربع الأخير ٢٠٢٢ ومنها كومبوند طلة من تطوير شركة
نيوبلان ديقلوبمينت وأوكس إيجيبت هوتيل^(١).

تم الاطلاع على الموقع بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١, <http://www.newcities.gov.eg/Default.aspx>, الساعة ٦

رابعاً: توزيع المشروعات التي تم إطلاقها عام ٢٠٢٣ حسب المطور العقاري

شكل رقم (٥)

توزيع المشروعات التي تم إطلاقها عام ٢٠٢٣ حسب المطور العقاري



المصدر/ اعداد الباحثة استناداً لبيانات وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية

يتضح من الشكل تولى ٤٩ مطور عقارى مسئولية بناء ٥٨ مشروع جديد فى ٢٠٢٣ مقارنة بـ ١٠٣ مطور عقارى عام ٢٠٢٢ حيث قدرت كل من الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس والسويدى للتنمية الصناعية استثماراتها بحوالى ٣ مليار دولار أمريكى أى مايمثل حوالى ٢٣% من إجمالى الاستثمارات فى عام ٢٠٢٣. ٢٠٢٢ مخصصة هذه النسبة لمشروع واحد وهو مشروع المدينة الصناعية سخنة ٣٦٠ فى العين السخنة بالسويس وقد خططت إعمار مصر للتنمية وإيغل هيلز معاً لاستثمارات تقدر بحوالى ٩.٢ مليار دولار فى مشروعين فى رأس الحكمة مطروح وتمثل حوالى ٢٢% من إجمالى الاستثمارات فى ٢٠٢٣.^(١)

تم الاطلاع على الموقع بتاريخ ٢٠٢٥/١٢٣ الساعة ٦. <https://mped.gov.eg> (1)

خامساً: مدى مساهمة قطاعى التشييد والبناء فى الناتج المحلى

فى الفترة الأخيرة ساهم كلاً من قطاعى التشييد والبناء والعقارات بنسبة كبيرة فى الناتج المحلى الإجمالى لمصر فى الفترة من ٢٠١٧ إلى ٢٠٢٤ كما هو موضح بالشكل التالى:-

شكل رقم (٦)

مساهمة قطاعى العقارات والتشييد والبناء فى الناتج المحلى من عام ٢٠١٧-٢٠٢٣



المصدر/ اعداد الباحثة استناداً لبيانات وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية

يتبين من الشكل السابق مساهمة قطاعى التشييد والبناء والعقارات فى الناتج المحلى الإجمالى لمصر حيث ساهم قطاع التشييد عام ٢٠١٧-٢٠١٨ بنسبة ٢٨٧,٢ والقطاع العقارى عن نفس العام إلى ٤٧٨,٦ إلى أن وصل عام ٢٠٢٣ كلاً من قطاع التشييد إلى ٧٩٦,٣ والقطاع العقارى بنسبة ٩٨٩,٥ ويعد ذلك تطوراً كبيراً للقطاعين حيث ساهم هذين القطاعين بنحو ١٨,٥% من إجمالى الناتج المحلى لمصر وتعكس هذه

المساهمة للقطاعين على الاقتصاد الوطنى ويرجع هذا الارتفاع فى حجم مساهمة القطاعين إلى التصاعد فى المشروعات الحكومية الضخمة والتي تم تنفيذها فى السنوات الأخيرة ووفقاً لخطة التنمية الاقتصادية والإصلاح الاقتصادى ٢٠٣٠ ومن هذه المشروعات المونوريل الجديد وتطوير العاصمة الإدارية الجديدة وعدة مبادرات أخرى الهدف منها تحسين البنية التحتية للبلاد، وتتوقع مؤسسة فينتش الدولية أن ينمو هذين القطاعين بمعدل ٧,٤ سنوياً إلى عام ٢٠٢٧^(١).

الاطلاع على الموقع بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٢ الساعة ٧ تم/ <https://www.capmas.gov.eg> (1)

المبحث الثالث

استراتيجيات تعزيز دور الاستثمار العقارى فى التنمية العمرانية

تمهيد وتقسيم:

أصبحت التنمية العمرانية ضرورة ملحة لمواكبة النمو السكاني، وتقليل الضغط على المدن الكبرى، وتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفي مصر تحظى التنمية العمرانية باهتمام كبير من الدولة، حيث يجري تنفيذ العديد من المشروعات القومية مثل إنشاء المدن الجديدة، وتطوير المناطق العشوائية، وتحسين شبكات المواصلات والمرافق العامة، وذلك بهدف تحقيق رؤية مصر ٢٠٣٠ التي تسعى إلى بناء مجتمعات عمرانية متكاملة ومستدامة. ومن هنا، تبرز أهمية التنمية العمرانية كوسيلة لتحقيق التوازن بين النمو السكاني والموارد المتاحة، وتعزيز الاقتصاد الوطني، وتحقيق العدالة الاجتماعية بين مختلف المناطق.

على ما تقدم سوف نقسم هذا المبحث الى مطلبين اثنين على النحو التالى

المطلب الأول: التحديات التى تواجه الاستثمار العقارى فى مصر.

المطلب الثانى: الاستثمار العقارى فى دعم التنمية العمرانية.

المطلب الأول

التحديات التى تواجه الاستثمار العقارى فى مصر

تمهيد وتقسيم:

يوجد العديد من التحديات التى تعوق الاستثمار العقارى فى مصر، ولضمان نجاح الاستثمار العقارى في دعم التنمية العمرانية، يجب مواجهة التحديات القائمة من خلال تحسين التشريعات، وتوفير حوافز استثمارية، وتعزيز التمويل العقارى، وضبط سوق العقارات، ومع تطبيق هذه الاستراتيجيات، سيظل الاستثمار العقارى ركيزة أساسية لتحقيق التنمية العمرانية والاقتصادية في مصر.^(١)

ونتناول ذلك على النحو التالى :-

أولاً: من التحديات التي تواجه الاستثمار العقارى

١. ارتفاع أسعار مواد البناء

تؤثر تقلبات الأسعار العالمية في مواد البناء مثل الحديد والأسمنت على تكلفة المشروعات العقارية، مما يزيد من أسعار الوحدات السكنية.

٢. الإجراءات البيروقراطية في استخراج التراخيص

رغم التحسينات في الإجراءات الحكومية، لا تزال بعض المشكلات الإدارية تؤثر على سرعة تنفيذ المشروعات العقارية.

(١) حاتم جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين السوق العقارى، دار المعارف، سنة النشر ٢٠٠٨، ص ٧٨.

٣. عدم التوازن بين العرض والطلب

تتركز بعض الاستثمارات العقارية في المشروعات الفاخرة، بينما لا تزال هناك حاجة كبيرة للوحدات السكنية متوسطة ومنخفضة التكلفة.

٤. تحديات التمويل العقاري

ارتفاع أسعار الفائدة على التمويل العقاري يجعل من الصعب على بعض الفئات الاجتماعية شراء العقارات بنظام القسط.^(١)

ثانياً: استراتيجيات تعزيز دور الاستثمار العقاري في التنمية العمرانية

١. تحفيز الاستثمار في الإسكان الاقتصادي

تقديم حوافز للمطورين العقاريين لبناء وحدات سكنية بأسعار مناسبة للفئات المتوسطة ومحدودة الدخل.^(٢)

٢. تبسيط الإجراءات القانونية والتراخيص

تسريع عمليات التسجيل العقاري وتسهيل إجراءات إصدار التراخيص للبناء.

٣. تشجيع الشراكة بين القطاعين العام والخاص

تعزيز التعاون بين الحكومة والمطورين العقاريين لتنفيذ مشروعات عمرانية متكاملة تلبي احتياجات جميع فئات المجتمع.

(1) EL GIUDICE, Vincenzo, et al. Real estate investment choices and decision support systems. Sustainability, 2019.

(٢) حسين جمعة، التسويق العقاري الحديث، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية العمرانية، دار النهضة، ٢٠١٦، ص ١٦٥.

٤. تطوير التمويل العقاري

تقديم قروض سكنية ميسرة بفوائد منخفضة، مما يسهل امتلاك المواطنين للوحدات السكنية.

٥. تعزيز دور التكنولوجيا في الاستثمار العقاري

استخدام التكنولوجيا العقارية Prop Tech وذلك لتحسين عمليات التسويق وإدارة العقارات، مما يزيد من كفاءة السوق العقاري.^(١)

حيث يلعب الاستثمار العقاري دوراً محورياً في دعم التنمية العمرانية في مصر، حيث يساهم في توفير الإسكان، وتطوير البنية التحتية، وتحفيز الاقتصاد. ومع استمرار الدولة في تنفيذ مشروعات عمرانية جديدة، وتقديم تسهيلات للمستثمرين، يمكن تحقيق تنمية مستدامة تواكب الاحتياجات السكانية المستقبلية.

المطلب الثاني

الاستثمار العقاري في دعم التنمية العمرانية

تمهيد وتقسيم:

الاستثمار العقاري هو أحد أهم المحركات الاقتصادية في مصر، حيث يساهم بشكل مباشر في تحقيق التنمية العمرانية من خلال توفير الوحدات السكنية، والمشروعات التجارية، والبنية التحتية الحديثة. كما يُعد الاستثمار العقاري من أكثر

(1) KUMAR, Sandeep; TALASILA, Viswanath; PASUMARTHY, Ramkrishna. A novel architecture to identify locations for Real Estate Investment. International Journal of Information Management, 2021.

القطاعات استقراراً مقارنةً بغيره من القطاعات الاقتصادية، حيث يحقق عوائد مستدامة ويخلق فرص عمل متعددة، وفي ظل رؤية مصر ٢٠٣٠، تسعى الدولة إلى التوسع العمراني من خلال إنشاء مدن جديدة، وتحفيز الاستثمارات العقارية، وتطوير البنية التحتية بما يتناسب مع الاحتياجات المتزايدة للسكان. ويبرز دور الاستثمار العقاري في دعم التنمية العمرانية من خلال توفير الإسكان المناسب، وتعزيز شبكة المواصلات، وتحفيز الاقتصاد المحلي، وجذب الاستثمارات الأجنبية.

١- التوسع في إنشاء المدن الجديدة

- أطلقت الدولة عدة مشروعات عمرانية ضخمة مثل العاصمة الإدارية، والعلمين الجديدة، والمنصورة الجديدة، ومدينة الجلالة، بهدف تحقيق توزيع سكاني متوازن وتقليل الضغط على القاهرة والإسكندرية.
- تم تطوير البنية التحتية لهذه المدن من طرق، وكهرباء، وصرف صحي، مما يجعلها بيئة جاذبة للاستثمارات العقارية.

٢. تطوير مشروعات الإسكان الاجتماعي والمتوسط^(١)

- من خلال مشروعات مثل "سكن لكل المصريين" و"دار مصر"، تسعى الحكومة لتوفير وحدات سكنية بأسعار مناسبة لمحدودي ومتوسطي الدخل.
- دعم التمويل العقاري من خلال برامج بفوائد ميسرة يسهل تملك المواطنين للوحدات السكنية.

(١) محمد محمود عبد الله يوسف، أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطين السكان، دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، رسالة دكتوراة كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ٢٠١٣، ص ٢٣١.

٣. تحسين البنية التحتية والمرافق العامة

- الاستثمار في مشروعات الطرق والكباري مثل محور روض الفرج، وشبكة المونوريل، ساهم في تسهيل التنقل بين المدن وزيادة جاذبية المناطق العمرانية الجديدة.
- التوسع في مشاريع الطاقة والمياه، مما يضمن استدامة التنمية العمرانية في المستقبل.

٤. جذب الاستثمارات الأجنبية والعربية

- تعمل الدولة على تيسير إجراءات تملك الأجانب للعقارات، مما يعزز جاذبية مصر كوجهة استثمارية عقارية وأكبر مثال على ذلك أنه تم إطلاق مشروعات سياحية واستثمارية كبرى في الساحل الشمالي، والعين السخنة، والجونة، لجذب رؤوس الأموال الأجنبية. تأثير الاستثمار العقاري علي التنمية الحضرية

كما يمكن أن يكون للاستثمار العقاري تأثير إيجابي على التنمية الحضرية بعدة طرق.^(١)

أولاً: تخلق الاستثمارات العقارية وظائف في المناطق التي كانت تكافح اقتصادياً في السابق، من خلال الاستثمار في العقارات في هذه المناطق، كما يمكن للمستثمرين توفير فرص عمل جديدة وجلب رأس المال الذي تشتد الحاجة إليه في المنطقة.

(١) طلعت المرداش، اقتصاديات إنشاء المدن الجديدة، مكتبة المدينة، الزقازيق، ٢٠١٤، ص ٧٩

ثانيًا: فوائد الاستثمار العقاري

شكل رقم (٧) القيمة المضافة للاستثمار العقاري



الاستثمار العقاري هو أحد أكثر أشكال الاستثمار ربحًا وشعبية. سواء كانت مسكنًا رئيسيًا أو منزلًا لقضاء العطلات أو عقارًا تجاريًا. يمكن للاستثمارات العقارية أن تقدم مزايا عديدة للمستثمرين وتوفر دفقًا ثابتًا من الدخل. فيما يلي بعض أهم فوائد الاستثمار العقاري:

١- **التقدير:** غالبًا ما تزداد قيمة العقارات مع مرور الوقت، مما يوفر نموًا طويل الأجل لرأس المال للمستثمرين.

٢- **الرافعة المالية:** يمكن للمستثمرين الاستفادة من أموالهم عن طريق الحصول على قروض، أو رهن عقاري لشراء عقارات أكبر مما يمكنهم تحمله بالنقد وحده.

٣- **المزايا الضريبية:** قد يكون المستثمرون مؤهلين للحصول على خصومات ضريبية على مدفوعات فوائد الرهن العقاري والتكاليف الأخرى المرتبطة بامتلاك عقار للإيجار، مثل الصيانة والإصلاحات.

٤- **التدفق النقدي:** تولد العقارات المؤجرة تدفقات نقدية ثابتة. من مدفوعات الإيجار والتي يمكن استخدامها لتغطية النفقات أو إعادة استثمارها في مشاريع أخرى.

٥- **التنوع:** الاستثمار العقاري يساعد على تنويع محفظة المستثمر ويوفر فئة أصول بديلة لا ترتبط عادة بالأسهم أو السندات. مما يقلل المخاطر مع احتمال زيادة العوائد بمرور الوقت.

الخاتمة

من خلال البحث فقد خلصت الدراسة إلى أنه غالباً ما تؤدي الاستثمارات العقارية إلى زيادة قيمة العقارات والتنمية العمرانية والتي تعود بالنفع على كل من المستثمر والمجتمع المحلي أيضاً، كما يعمل العديد من المستثمرين العقاريين مع السلطات المحلية وأصحاب المصلحة الآخرين لضمان أن تكون مشاريعهم مفيدة اجتماعياً، فهذا يساعد على إنشاء مجتمعات أكثر استدامة نابضة بالحياة مع الكثير من وسائل الراحة ليستمتع بها السكان، كما يساهم الاستثمار العقارى فى تحقيق التنمية الاقتصادية فى البلدان من مساهمته فى الناتج المحلى الاجمالى ولتحقيق ذلك لابد من توفير بيئة سياسية ملائمة للاستثمار وأيضاً توفير بيئة تشريعية وتوفير أليات للتمويل العقارى متناسب لطبيعة الاستثمار العقارى وعمل دراسات للأسواق وبحث متطلبات السوق المحلى ، وفي الختام، لعبت الاستثمارات العقارية دوراً رئيسياً في تطوير المراكز الحضرية في مصر وأيضاً فى جميع أنحاء العالم، وذلك من خلال التخطيط الدقيق والنظرة إلى المسؤولية الاجتماعية، كما أن هذه الاستثمارات تظل وسيلة فعالة لإنشاء مدن أكثر ملائمة للعيش وفى النهاية قد توصل البحث إل عدد من النتائج والتوصيات كالتالى:-

أولاً: النتائج

١. تعزيز النمو العمراني: ساهم الاستثمار العقارى في توسع المدن الجديدة مثل العاصمة الإدارية الجديدة، والعلمين الجديدة، ومدينة الجلالة، مما قلل الضغط على المدن الكبرى.

٢. تحسين البنية التحتية: أدت الاستثمارات العقارية إلى تطوير شبكات الطرق والمواصلات، وإنشاء شبكات مياه وكهرباء حديثة، مما أسهم في تحسين جودة الحياة.

٣. توفير وحدات سكنية لجميع الفئات: تنوع المشروعات العقارية بين الإسكان الفاخر، والمتوسط، والاجتماعي ساعد في تلبية احتياجات مختلف الشرائح الاجتماعية.

٤. دعم الاقتصاد المحلي: ساهم القطاع العقاري في زيادة الناتج المحلي الإجمالي، حيث يمثل نحو ٢٠% من الاقتصاد المصري، ويوفر ملايين فرص العمل في قطاعات التشييد والبناء والخدمات المرافقة.

٥. جذب الاستثمارات الأجنبية: أدى تسهيل إجراءات التملك للأجانب وبرامج الإقامة العقارية إلى زيادة استثمارات الأجانب في المدن الساحلية مثل الساحل الشمالي، وشرم الشيخ، والغردقة.

٦. تنشيط سوق التمويل العقاري: ساعدت المبادرات الحكومية والبنكية في دعم التمويل العقاري، مما أدى إلى زيادة فرص امتلاك العقارات.

٧. دعم قطاع السياحة: أدى الاستثمار في المنتجعات والفنادق إلى تعزيز السياحة الداخلية والخارجية، مما زاد من عوائد الدولة.

ثانياً: التوصيات

١. تبسيط الإجراءات الإدارية: ضرورة تسريع إصدار التراخيص وتسهيل عمليات التسجيل العقاري لتشجيع المزيد من الاستثمارات.

٢. توسيع مشروعات الإسكان المتوسط: التركيز على إنشاء وحدات سكنية بأسعار مناسبة لتلبية احتياجات محدودى ومتوسطى الدخل.
٣. تحفيز الاستثمار الأجنبي: تقديم مزيد من الحوافز والتسهيلات لجذب المستثمرين الأجانب، خاصة في المدن الجديدة.
٤. دعم البنية التحتية الذكية: تعزيز استخدام التكنولوجيا في المشروعات العقارية، مثل المدن الذكية، لضمان استدامة التنمية العمرانية.
٥. تنظيم سوق العقارات: وضع ضوابط لمراقبة جودة المشروعات العقارية ومنع المضاربات غير العادلة لضمان استقرار السوق.
٦. تشجيع التمويل العقاري الميسر: تطوير أنظمة تمويل عقاري بفوائد منخفضة لزيادة القدرة الشرائية للمواطنين.
٧. التوسع في المدن المستدامة: تعزيز مفهوم البناء الأخضر والمدن المستدامة التي تعتمد على الطاقة المتجددة للحفاظ على البيئة.
٨. تعزيز الترويج العقاري عالمياً: إطلاق حملات دولية للترويج للاستثمار العقاري في مصر، خاصة للمصريين في الخارج والمستثمرين الأجانب.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

- ١- أحمد رجائى أنيس، السوق العقارى وأسس التقييم، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٢١.
- ٢- اسماعيل درة، اقتصاديات الاسكان، عالم المعرفة، العدد ١٢٧، المجلس الوطنى للثقافة والفن والأداب، الكويت، ١٩٨٨
- ٣- حاتم جعفر، منظومة التمويل ودرها فى تحسين السوق العقارى، دار المعارف، سنة النشر ٢٠٠٨.
- ٤- حسين جمعة، التسويق العقارى الحديث، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية المعمارية، دار النهضة، ٢٠١٦.
- ٥- حسب الله الكفراوى، ادارة المدن الجديدة، مركز دراسات واستشارات الادارة العامة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة ٢٠٠١.
- ٦- حامد الخضيرى، تقييم الاستثمارات، دار الكتب العلمية القاهرة، سنة النشر ٢٠٠٠ .
- ٧- سامى سويلم، الاستثمار العقارى، الموسوعة الحرة، سنة النشر ٢٠١٥.
- ٨- شكرى صالح إبراهيم الصعيدى، تنظيم الاستثمارات العقارية فى الشريعة الاسلامية، رسالة دكتوراة، كلية الشريعة والقانون، القاهرة، ٢٠١٨.
- ٩- طلعت المرداش، اقتصاديات إنشاء المدن الجديدة، مكتبة المدينة، الزقازيق، ٢٠١٤.

- ١٠- كينيث دى، روزين، الاستثمارات العقارية، ست طرق أساسية لتحقيق ثروة من تجارة العقارات، ترجمة عائشة حمدى، مجموعة النيل العربية، سنة النشر ٢٠١٩.
- ١١- محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية فى مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقه الإسلامى، دار المعارف، سنة النشر ٢٠٠٩.
- ١٢- محمد محمود عبد الله يوسف، أثر الامتداد الصناعى فى المدن الجديدة على توطين السكان، دراسة تطبيقية على مدينتى العاشر من رمضان والسادات، رسالة دكتوراة كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ٢٠١٣.
- ١٣- محمد ندا لبدة، الاستثمار العقارى ودوره فى حدوث الأزمة المالية العالمية، دراسة فقهية اقتصادية مقارنة، دار الوفاء للطباعة والنشر، سنة ٢٠١٣.
- ١٤- نعت نظمى، تعزيز الشفافية فى تخصيص الأراضي، شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب، القاهرة، سنة النشر ٢٠١٢.
- ١٥- ولاء الدين محمد ابراهيم، التطوير العقارى، دائرة القضاء، أبو ظبى، ط٢٠١٤، ١.
- ١٦- تقرير الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء، ٢٠٢٣، متاح عبر الرابط

<https://www.capmas.gov.eg/HomePage.aspx> .

ثانياً: المراجع باللغة الأجنبية

1. BLOCK, Ralph L. Investing in REITs: real estate investment trusts. John Wiley & Sons, 2011.
2. HARTZELL, Jay C.; SUN, Libo; TITMAN, Sheridan. The effect of corporate governance on investment: evidence from real estate investment trusts. Real Estate Economics, 2006 .

3. GODDARD, G. Jason; MARCUM, Bill. Real estate investment: a value based approach. Springer Science & Business Media, 2012.
4. KUMAR, Sandeep; TALASILA, Viswanath; PASUMARTHY, Ramkrishna. A novel architecture to identify locations for Real Estate Investment. International Journal of Information Management, 2021.
5. MANGANELLI, Benedetto. Real estate investing. Springer, 2015.
6. EL GIUDICE, Vincenzo, et al. Real estate investment choices and decision support systems. Sustainability, 2019.
7. WALDRON, Richard. Capitalizing on the state: The political economy of real estate investment trusts and the 'resolution' of the crisis. Geoforum, 2018.
8. FISHER, Jeffrey, et al. An analysis of the determinants of transaction frequency of institutional commercial real estate investment property. Real Estate Economics, 2004.
9. CAPELLÁN, Ricardo Urrestarazu; OLLERO, José Luis Sánchez; POZO, Alejandro García. The influence of the real estate investment trust in the real estate sector on the Costa del Sol. European Research on Management and Business Economics, 2021.

10. FENG, Zhilan; GHOSH, Chinmoy; SIRMANS, C. F. On the capital structure of real estate investment trusts (REITs). The Journal of Real Estate Finance and Economics, 2007 .
11. VIRIATO, Jennifer Conway. AI and machine learning in real estate investment. The Journal of Portfolio Management, 2019.
12. KIM, Hyung Min. International real estate investment and urban development: an analysis of Korean activities in Hanoi, Vietnam. Land Use Policy, 2020.
13. David (S): Essentials of Real Estate Investment, 2007.