

”تصدير العقارات كآلية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفقاعة العقارية المحتملة“

د/ ياسر عوض عبد الرسول

أستاذ الاقتصاد والمالية العامة المساعد

بالمعهد العالي للإدارة والحاسب الآلي برأس البر

مقدمة

نجحت السوق العقارية في مصر أن تجعل من نفسها أحد أهم القطاعات الجاذبة للاستثمار، انطلاقاً من كونها أكثر أنواع الاستثمارات تحقيقاً للربحية والأمان، وربما تكون الأوفر حظاً في مستقبل لا مجال فيه للخسائر.

وبحسب ما أكده المستثمرون وخبراء العقارات في مصر، فإن السوق العقارية المصرية هي حصان الرهان بالمنطقة العربية خلال الأيام القليلة القادمة، في ظل تشبع أسواق عربية رائدة بالخليج وبالأخص السوق الإماراتية والسعودية والقطرية، والتي يدهمها شبح الركود رغم ما تملكه من ثروة عقارية، فالاستثمار العقاري في مصر يمثل طوق النجاة لشركات الاستثمار العقاري العربية والمحلية في الآونة الأخيرة.

والحقيقة أن العقاريات ذا خصوصية في ذهن وعقيدة المصريين على مدار عقود، باعتباره ملاذاً آمناً، ووعاء ادخارياً محدود المخاطر، كما أنه يتميز باستدامة ارتفاع سعره، ولا يحتاج لكثير خبرة، مقارنة بالمشروعات الأخرى، ويظل العقار محتفظاً بمكانته القوية أمام الأوعية الادخارية الأخرى كالذهب أو العملات الأجنبية كالدولار، وذلك نظراً للسمة الغالبة على هذين الوعائين وهي التذبذب المستمر، والتأثر بحركة الاقتصاد العالمي. كما أنه لا يتأثر كثيراً بالوضع السياسي القائم، بل إن الاضطرابات السياسية تعزز نمو القطاع العقاري في مصر.

وقد ازداد اهتمام الدولة مؤخراً بمجال العقارات، حيث بدأت في التوسع بمشروعات الإسكان بمختلف مستوياته سواء المتوسط والاجتماعي أو المتميز، بالإضافة إلى السير صوب إنشاء مدن جديدة، للخروج من دائرة الحيز العمراني الضيق المزدحم، لكن ينقص اكتمال منظومة الإسكان في مصر التسويق العقاري للخارج، أو ما يطلق عليه «تصدير العقار».

و«تصدير العقارات»، مصطلح تصدر المشهد مؤخرا في كل دول العالم، وتردد بشكل كبير في مصر من جانب مسئولين وخبراء طالبوا بضرورة أن تتخذ القاهرة خطوات إيجابية في هذا المجال مثل باقي الدول؛ حيث يعني تصدير العقار أن تقوم الدولة بإنتاج سلع عقارية من وحدات سكنية وفيلات وغير ذلك، ويتم بيعها للأجانب أو مواطنين يعملون في بلاد أخرى، حيث يتكون العقار مقابل سداد قيمته بالعملة الصعبة.

وكانت الحكومة المصرية قد اتجهت مؤخرا صوب تصدير العقارات للأجانب غير السائحين، حيث عدلت في مايو ٢٠١٧ قواعد إقامة الأجانب غير السائحين الذين يشترون وحدات سكنية. وأصبح الأجنبي يحصل على إقامة لمدة عام إذا اشترى عقارا في مضر بقيمة تزيد على ١٠٠ ألف دولار بدلا من ٥٠ ألف دولار قبل التعديل. ونصت تلك التعديلات على حصول الأجنبي غير السائح على إقامة لمدة خمس سنوات إذا زادت قيمة العقار الذي يملكه على ٤٠٠ ألف دولار. وهو ذات المسلك الذي اتبعته العديد من الحكومات الأخرى، لانعاش الاستثمارات العقارية بها، وتوفير عملات صعبة.

وقد لاح في أفق الدراسة مصطلح اقتصادي شائع، من المحتمل أن تلجأ إليه بكثرة الفترة القادمة، وتوظيفه في سياق القطاع العقاري المصري، وهو «اقتصاد الفقاعة» أو «اقتصاد البالون»، ويعني بشكل عام ارتفاع الطلب نسبيا على أصل من الأصول، يعقبه ارتفاع في الأسعار، ومن ثم ينشط سوق هذا الأصل حتى يلتفت انتباه المستثمرين، فيبدؤون في ضخ الأموال في هذا الأصل، ويتم اقتراض أغلب هذه الأموال من البنوك، ثم تزداد وتيرة ارتفاع أسعار هذا الأصل، ليتم جذب واغراء المزيد من المستثمرين من المواطنين والأجانب لاقتناء هذا الأصل، حتى تصل الأسعار إلى درجة خيالية غير حقيقية، ولا تلبى الطلب الحقيقي، وإنما ما حدث كان طلبا مُصطنعا أدى لمثل تلك الارتفاعات. بما يستتبعه ذلك من مخاطر جمة، وهو ما قد ينتج عن التماهي في تصدير العقارات للأجانب.

ولا شك أن الفجوة بين العرض والطلب تزداد في سوق العقارات المصرية يوما بعد يوم، بزيادة عدد السكان، دون تلبية الطلب المتزايد في القطاع، الأمر الذي رفع الفجوة بين العرض والطلب حتى وصلت إلى ٦٠٠ ألف وحدة سكنية مطلوبة سنويا، مقابل أقل من مائة ألف وحدة معروضة لفئة فوق المتوسط والفاخر. حيث يوجد حوالي ٢٥

مدينة جديدة بمجموع مساحات تبلغ ٩٠٠ ألف فدان في مواقع عدة، ومن أبرز هذه المشاريع الجديدة في مصر، مشروع العاصمة الإدارية الجديدة، الامتداد الحضاري والحديث للعاصمة القاهرة بمساحة ١٩٠ ألف فدان، وكذلك مشروع بمدينة السادس من أكتوبر على مساحة ١٠ آلاف فدان، وسيطلق عليه «مدينة الملك سلمان»، كما أن نحو ٢٥ شركة استثمار عقاري سعودية أبدت ترحيبا كبيرا بالاستثمار في هذه المشروعات^(١).

ومقابل الزيادة المستمرة في الطلب على الوحدات السكنية في مصر، وعد صندوق الاستثمارات العامة بالسعودية، بالبداية فوزا في دراسة وتقييم الفرص الاستثمارية في مصر بعد موافاته بدراسات الجدوى وكل البيانات والمعلومات اللازمة عن هذه الفرص، خصوصا في قطاع العقارات.

ولا شك أن قطاع الإسكان والعقارات المصري يعد أحد أكثر القطاعات الاقتصادية استفادة من النمو والتنمية الاقتصادية داخل الدول والتي ترتبط بنمو مستويات الدخل القومي والفردي - عادة - على حد سواء، حيث إن الطلب على الوحدات السكنية يتماشى طردياً مع النمو في مستوى المعيشة وفي حجم ومعدل نمو الزيادة السكانية خاصة في المدن الكبرى والتجمعات الصناعية والاقتصادية في الدولة.

ويرتبط نشاط الإسكان والاستثمار العقاري عامة بأنه يرتبط بالعديد من القطاعات الاقتصادية المغذية له سواء بصورة مباشرة. كقطاع مواد البناء والمقاولات والكهرباء - أو بصورة غير مباشرة. كالأجهزة المعمرة والمعدات الكهربائية - لهذا فإن القطاع العقاري يعتبر أحد المحاور الرئيسية لحركة أي اقتصاد.

وفي هذا الإطار، فإن قطاع الإسكان المصري يعد أحد أكثر القطاعات تميزاً في الاقتصاد المصري، حيث إنه إلى جانب العوامل السائفة الذكر، فإن الضجوة القائمة بين حجم العرض والطلب لازالت قائمة في ظل النمو السكاني المحلي الذي يتراوح بين ١,٩، ٢,٨% سنوياً، مع الأخذ في الاعتبار أن الهرم السكاني المصري يمتاز باتساع قاعدته من السكان أقل من ١٥ سنة، مما يتيح وجود قوى طلب متوقعة خلال الفترة:

١ - وتعد مصر سوقاً كبيراً، نظراً للنمو السكاني، وما يصاحبه من طلب ضخم على الوحدات العقارية، مما يولد فرضاً استثمارية كبيرة للشركات العقارية المحلية والإقليمية. على خلفية زيادة حالات الزواج في مصر عام ٢٠١٥ إلى مليون حالة، وهو ما يوضح حجم الطلب الكبير على الوحدات السكنية. مقال بجريدة الشرق الأوسط المصرية بعنوان: ٦٠٠ ألف وحدة سكنية عاجزاً سنوياً في سوق العقارات بمصر الشركات العربية تلبى ١٠% فقط من الاحتياجات، ٢٠١٦/١/١٢.

القصيرة القادمة إضافة إلى أن متوسط مستويات الدخل في مصر لازالت رغم جهود التنمية الاقتصادية منخفضة بالمقارنة بالدول المتقدمة.

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى الوقوف على حقيقة وواقع الاستثمار العقاري في مصر، وإمكانية جذب واستقطاب رأس المال الأجنبي للولوج في مجال الاستثمار العقاري، وتوفير العملات الصعبة التي أصبحت مصر مؤخراً في أمس الحاجة لها.

كما تهدف الدراسة لإبراز مفهوم مصطلح تصدير العقارات وإيضاح مدى أهميته، وانتشاره في العديد من دول العالم، واعتباره آلية ناجحة في تحفيز وتنشيط مناخ الاستثمار العقاري داخل الدولة.

كما تحاول الدراسة إبراز أهم إيجابيات تصدير العقارات، ومدى إمكانية رصد سلبيات لها، وما قد تحدثه في السوق العقاري من فقاعات وارتفاعات وهمية تضخمية في أسعار العقارات، بما يشكله ذلك من آثار سلبية على اقتصاديات الدولة وحقوق المواطنين فيها.

إشكالية الدراسة:

تتمثل أبرز المشكلات التي تواجه السوق العقارية بمصر في ارتفاع أسعار الأراضي، إذ إن أسعارها هي جزء من المعادلة الكبرى، فإذا تم الوصول إلى أسعار مناسبة للمستهلك سينعكس ذلك على أسعار المنتجات النهائية، وهي أسعار الوحدات السكنية والإدارية والتجارية، ومن ثم فإن توفير الأراضي والتمويل يعدان أهم المشكلات التي تواجه أي سوق عقارية، ويجب القضاء عليهما بإتاحة أكبر قدر من الأراضي في السوق وتوفير سبل التمويل المختلفة.

وتأتي المشكلة الأخرى في تخوف البنوك من منح التمويل العقاري اللازم في ظل الظروف الراهنة، ويعود ذلك إلى تخوفها من عدم الاستقرار الذي يخيم على الوضع الحالي، إلى جانب تخوفها من سحب الأرض من المطور العقاري أو المستثمر.

أهمية الدراسة :

يكتسب هذا البحث أهميته من كونه يتعلق بموضوع غاية في الحيوية والأهمية الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء، لتعلقه بالاستثمار العقاري من ناحية، والاستثمار الأجنبي المباشر من ناحية أخرى. أو ما يسمى بتصدير العقارات.

كما أنه ليس بخاف تلك المخاطر التي قد تنجم عن ضخ رأس المال الأجنبي لاسيما الساخن منه أو ما يكون بغرض غسل الأموال بما يستتبعه من مضار اقتصادية خطيرة. الأمر الذي يكسب موضوع البحث أهمية

خطة الدراسة:

المبحث الأول: ماهية تصدير العقارات في مصر وسمااته.

المبحث الثاني: واقع الاستثمار العقاري في مصر في ظل تصدير العقارات.

المبحث الثالث: الفقاعة العقارية المحتملة في مصر وعلاقتها بتصدير العقارات.

المبحث الرابع: مشاكل الاستثمار العقاري في مصر وتصدير العقارات.

المبحث الخامس: تجارب بعض الدول الأجنبية في تصدير العقارات.

المبحث الأول

ماهية تصدير العقارات في مصر وسماته.

بات العقار ذا خصوصية في ذهن وعقيدة المصريين على مدار عقود، باعتباره ملاذاً آمناً، ووعاء ادخارياً محدود المخاطر، كما أنه يتميز باستدامة ارتفاع سعره، ولا يحتاج لكثير خبرة، مقارنة بالمشروعات الأخرى، ويظل العقار محفظاً بمكانته القوية أمام الأوعية الادخارية الأخرى كالذهب أو العملات الأجنبية كالدولار وذلك نظراً للسمة الغالبة على هذين الوعائين وهي التذبذب المستمر، والتأثر بحركة الاقتصاد العالمي. كما أنه لا يتأثر كثيراً بالوضع السياسي القائم، بل إن الاضطرابات السياسية تعزز نمو القطاع العقاري في مصر.

وقد ازداد اهتمام الدولة مؤخراً بمجال العقارات، حيث بدأت في التوسع بمشروعات الإسكان بمختلف مستوياته سواء المتوسط والاجتماعي أو التميز، بالإضافة إلى السير صوب إنشاء مدن جديدة. للخروج من دائرة الخيز العمراني الضيق المزدحم، لكن ينقص اكتمال منظومة الإسكان في مصر التسويق العقاري للخارج، أو ما يطلق عليه «تصدير العقار» الذي تصدر المشهد مؤخراً، وتردد بشكل كبير في مصر من جانب مسئولين وخبراء طالبوا بضرورة أن تتخذ مصر خطوات إيجابية في هذا المجال مثل باقي الدول التي قنتت ونظمت تفعيل فكرة تصدير العقارات.

وتتناول من خلال هذا المبحث المقام الضوء على الملامح العامة لتصدير العقارات وبيان مفهومها وابعادها المختلفة: بالقدر الذي يزيل اللبس والابهام بين هذا المصطلح وغيره من المصطلحات العقارية الأخرى، بما يخدم أهداف هذه الدراسة.

أولاً: مفهوم تصدير العقارات:

يعني تصدير العقار أن تقوم الدولة بإنتاج سلع عقارية من وحدات سكنية وفيلات ومولات تجارية ومحللات وغير ذلك ويتم بيعها للأجانب سواء المقيمون في مصر أو في بلاد أخرى، حيث يتم تملك العقار مقابل سداد قيمته بالعملة الصعبة (الدولار الأمريكي). وقد تصدر مصطلح «تصدير العقارات»، المشهد مؤخراً في كل دول العالم، وتردد بشكل كبير في مصر من جانب مسئولين وخبراء طالبوا بضرورة أن تتخذ مصر خطوات إيجابية في هذا المجال مثل باقي الدول^(١).

١ - جدير بالذكر أن قانون تنظيم السوق العقارية والذي يضم تدشين اتحاد المطورين العقاريين سيساهم في وجود كيان قانوني يتم من خلاله تحديد الشركات التي تنطبق عليها اشتراطات تصدير العقار للخارج وفق قواعد سيتم وضعها، مطالباً المستثمرين العقاريين بوضع التصورات اللازمة لتنظيم القطاع.... للمزيد، راجع محمد محسوب، تصدير المباني الفرصة الأمل لتحقيق استثمارات مباشرة بقيمة ١٠ مليارات دولار، جريدة صوت الأمة، بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠١٧، <http://www.soutalamma.com>

وتقوم فكرة تصدير العقارات على جذب مزيد من العملات الأجنبية من خلال تسويق العقار المصري الذي يتميز بجودة عالية وأسعار تنافسية تؤهلنا للتصدير إلى الأسواق العالمية سواء الأسواق العربية ودول الخليج أو الأسواق الأجنبية الأخرى لباقي دول العالم^(١).

ومصطلح «تصدير العقارات» هو مصطلح مجازي، إذ أنه لا يتضمن تصديراً فعلياً للعقارات - بخروج العقارات خارج حدود الدولة - لتناقض ذلك مع طبيعتها التي تختلف عن المنقولات من السلع المختلفة، وإنما يعتمد على جذب رؤوس الأموال الأجنبية إلى السوق العقاري المصري في شكل استثمارات عقارية متنوعة. وضح العملات الصعبة داخل الدولة بما يستتبعه ذلك من إنعاش الاقتصاد المصري بوجه عام والسوق العقاري المصري بوجه خاص.

ويختلف مفهوم تصدير العقارات على ضوء ما سلف عن غيره من المصطلحات الأخرى المتقاربة معه في مجال السوق العقاري، مثل:

الاستثمار العقاري: يقتصر على عمليات البيع والشراء وإقامة مشروعات عقارية استثمارية فقط. والمستثمر العقاري، هو الشخص الذي يكون على استعداد لإنفاق رأس مال مناسب لتحقيق عائدات ومكاسب مادية دون التدخل في عمليات التطوير العقاري^(٢).

التطوير العقاري: يعتبر هو المفهوم الأعم والأشمل في مجال العقارات، لأنه يعبر عن العملية التي يتم من خلالها رفع قيمة العقار للخروج في النهاية بوحدة عقارية ناجحة تتناسب مع احتياجات المجتمع وتعود بالنفع على المطور. كما أن المطور العقاري، هو الشخص المسؤول عن الإتيان بفكرة التطوير العقاري وعمل دراسات الجدوى المناسبة، كما يقوم باختيار المقاولين وعمل دراسات مستفيضة عن حالة السوق العقاري ومتطلباته، كما أنه يقوم بعمل دراسات دقيقة عن ربح عملية التطوير والنفع الذي تعود به عليه وعلى المستثمر وكذلك على المجتمع. ويقوم المطور العقاري أيضاً بتحديد ميزانيات العمل، كما يقوم بالإشراف على العمال، كما

١ - يتسع مجال تصدير العقارات المتاح في مصر ليشمل بيع العقارات للأجانب والمواطنين المصريين المقيمين بالخارج على السواء. بهدف جذب عملات صعبة، حيث لا يقتصر على الأجانب وحدهم.

٢ - بشير العلاق، الاستثمار العقاري، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠١٠، ص ١٢ وما بعدها، وأيضاً، فريد راغب النجاشي، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩، ص ٨.

أنه المسؤول عن كافة عمليات التنفيذ، وكذلك تسويق العقار، والقيام بالحملات الإعلانية لبيع العقار^(١).

التمويل العقاري: هو تمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمحال التجارية وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١^(٢).

الرهن العقاري: هو عقد يتم بموجبه تسجيل عقار معين حسب أحكام الرهن، حيث يكسب به "الدائن" عقاراً يسجل له، ويجوز وفق الرهن العقاري هذا أن يتقدم ضد جميع الدائنين ويستوي دينه من ثمن العقار المرهون له، ومن أمثلة الرهن العقاري أن يقوم الشخص برهن بيته للبنك مثلاً، أو لشخص ما، أو إلى أي جهة يتقدم للاقتراض منها، وذلك مع فرض فائدة على القرض، بحيث يكون العقار المرهون هو ضمان لسداد القرض، وإن تخلف الشخص الراهن للعقار عن سداد قيمة القرض، يستطيع البنك أو الجهة المرهون لها أن تأخذ العقار المرهون لها^(٣).

الوساطة العقارية: هي الوساطة والسعي بين الباعين والمشتريين في إبرام العقود وإتمام صفقات البيع والشراء وغيرها الواردة على العقارات المبنية وغير المبنية^(٤).

التقييم والتأمين العقاري: عملية تقييم وتحديد القيمة السوقية للعقارات المبنية وغير المبنية بهدف تأمينها للبيع أو الشراء أو الإيجار أو الرهن أو غيرها^(٥).

التسويق العقاري: وهي عملية يمتصها يتم الترويج للعقارات والقيام بطرح عمليات العرض والطلب العقاري يقوم بها أوي خبرات خاصة^(٦).

ثانياً: الأهمية الاقتصادية لتصدير العقارات:

أصبح تصدير العقار من أضخم التجارات الراجحة في العالم، إذ وصل حجم الأعمال بهذه التجارة إلى ما يقرب من ٢ تريليون دولار سنوياً، وبحسب الإحصائيات الرسمية

١ - ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري، دراسة مقارنة، من منشورات دار القضاء، أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى ٢٠١٤.

٢ - راجع: فريد راضى النجار، المرجع السابق، ص ٣٧ وما بعدها.

٣ - حسين جمعة، الرهن والتمويل العقاري، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩، ص ١٢ وما بعدها.

٤ - حسين جمعة، الوسوسة العقارية، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩، ص ٥٦.

٥ - حسين جمعة، التقييم العقاري، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩، ص ٧.

٦ - حسين جمعة، التسويق العقاري الجديد، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٧، ص ٩ وما بعدها.

تأتى إنجلترا في مقدمة الدول التي تضطلع باستثمارات عقارية ضخمة في الدول الأخرى، وذلك لرغبة المواطنين الإنجليز في شراء عقارات والدخول في مزيد من استثمارات عقارية في دول أخرى. ورغم ذلك فقد أكد العديد من الخبراء والمطورون العقاريون أن نصيب مصر من هذه التجارة لا يتجاوز الـ ٢٪، نتيجة لإغفال الحكومة المصرية أهمية هذه التجارة وقدرتها على التسويق لمصر عقارات وسياحياً^(١).

ولقد باتت ضروريا التفكير في مبادرات جديدة من خلال القطاع الخاص والحكومة للتسويق للعقار المصري سواء من خلال توقيع اتفاقيات مع شركات دولية للتسويق للعقار المصري أو الاستفادة من جماهيرية الأنديا الكبرى وخلافه للتسويق للعقار المصري. كما أن انخفاض سعر العملة بعد تحرير سعر الصرف يساهم في وضع العقار المصري في محل المنافسة العالمية مع مختلف الدول، وخاصة أنه بإمكان أي مواطن أجنبي حالياً تملك عقار، بالإضافة إلى حصوله على إقامة من خلال مبادرة غرفة التطوير العقاري.

ولقد ساعد موقع مصر الجغرافي على وضع العقار المصري في المقدمة، حيث إن تصدير العقار له مزايا عديدة أبرزها إدخال عملة أجنبية لمصر، بالإضافة إلى التسويق السياحي لمصر. حيث يقع على وزارتي السياحة والإسكان دور كبير في تسويق العقار المصري، سواء من خلال إطلاق الحملات الإعلانية التسويقية أو تنظيم معارض عقارية خارجية أو تنظيم مؤتمرات لممثلين مصريين في الدول المختلفة واستغلال تواجد الجالية المصرية داخل هذه الدول.

وقد أكد البعض أن تصدير العقارات المصرية سيسهم في دخول ما بين ١٠ إلى ١٢ مليار دولار للدخل القومي سنوياً. مشيراً إلى تأثير ذلك على السياحة، حيث إن كل عقار يباع إلى عميل أجنبي يضيف إلى مصر ٨٠٠ ليلة سياحية سنوياً. مع ضرورة الاعتراف أن هناك تحديات ومعوقات لا بد من تجاوزها والتصدي لها، حيث يجب ضم العقارات المصرية إلى الخريطة العالمية، من خلال المشاركة في المعارض الدولية بشكل سنوي، بالإضافة على وضع محفزات للمطورين والمستثمرين العقاريين^(٢).

١ - احمد حسن، تصدير العقارات يجتاز المرتبة الأولى في التجارة عالمياً، اليوم السابع، ١٢/١٢/٢٠١٨، على الموقع الإلكتروني، <https://www.youmv.com>

٢ - هشام شكرى، اتحاد الصناعات، ١٢ مليار دولار عائد تصدير العقارات المصرية سنوياً، ١٠/٥/٢٠١٧، على الموقع الإلكتروني، <https://www.arabfinance.com>

ثالثاً: آليات تصدير العقارات:

يعتبر تصدير العقارات مصدراً أساسياً أمام الدولة للحصول على العملة الحرة، كما أن ارتفاع الدولار والعملات الأخرى أمام الجنيه، يجعل العقار المصري ضمن أرخص العقارات وفرصة استثمارية أمام العرب والأجانب^(١).

وقد طرحت غرفة التطوير العقاري مبادرة لإعطاء الأجانب إقامة مؤقتة نظير شراء عقار بقيمة لا تقل عن ١٠٠ ألف دولار بعد الدراسات الأمنية من الجهات المختصة، شريطة أن يكون هذا المبلغ من خارج مصر. ويتم تحويله إلى البنك المركزي، الذي يقوم بدوره بأخذ تلك المبالغ وتحويلها إلى جنيه مصري. حيث أقر مجلس الوزراء المصري تعديلاً على قواعد منح الإقامة للأجانب لأغراض غير السياحة، تتضمن منح الأجانب إقامة في مصر لمدة عام في حالة شرائهم وحدات سكنية بقيمة ١٠٠ ألف دولار، ويمنح التعديل أيضاً الأجانب إقامة لمدة ٥ سنوات في حالة شرائهم وحدات سكنية بقيمة ٤٠٠ ألف دولار^(٢).

والحقيقة أن هناك العديد من الدول التي يعتمد اقتصادها على تصدير العقار للخارج. حيث يصل حجم تصدير العقار سنوياً إلى ٢٥٠ مليار دولار، في مقدمتهم نيويورك ولندن بنحو ٤٠ مليار دولار لكل منهما، مما يعكس حجم هذه السوق. ويمثل قرار التعويم في مصر فرصة ذهبية لتصدير العقار للخارج، وخاصة أن أفضل عقار في مصر لا يتعدى سعر المتر به ١٠٠٠ يورو، وهو رقم منخفض مقارنة بأسواق كبيرة في المنطقة، فالعقار المصري أقل تكلفة بنحو ٢٥% مقارنة بتلك الأسواق، حيث إن أكبر ٢ دول تمثل فرصة لتصدير العقار إليها هي لندن وروسيا ودول الخليج العربي^(٣).

مما يتطلب ضرورة وضع استراتيجية لتسويق العقار المصري بالخارج، وتحديد الأسواق المستهدفة والمنتجات القابلة للتصدير، والعميل المستهدف، وحل مشكلة الإقامة لضمان نجاح استراتيجية تصدير العقار. حيث بات ضرورياً تسهيل إجراءات بيع العقارات إلى الأجانب، من حيث التسجيل والإقامة والشراء من التمويل العقاري،

١ - أكد الدكتور مصطفى مدبولي / وزير الإسكان، أنذاك. إن الوزارة مستعدة لتقديم كافة الحوافز والإجراءات المطلوبة لتسهيل تصدير العقار للخارج، كما أن تصدير العقار فرصة الدولة لجذب استثمارات أجنبية مباشرة إليها، وخاصة مع الاستقرار السياسي والأمني الذي تتمتع به البلاد حالياً. بالإضافة إلى فرق العملة الناتج عن قرار تحرير سعر الصرف، والذي يسعى الكثيرون للاستفادة منه للحصول على وحدة عقارية متميزة..... للمزيد، راجع: أحمد حسن، المقالة السابقة.

٢ - مجهول، الإقامة مقابل العقار، مبادرة مصرية لجذب الاستثمار الأجنبي، جريدة الشرق الأوسط، ٢٠١٧/٥/١٠.
٣ - حيث أن مصر قادرة على منافسة قبرص واليونان وإسبانيا، نظراً لما تتمتع به مصر من مناخ متميز طوال العام، وهو ما يلزم بوضع استراتيجية حول تسويق العقار المصري للخارج ووضعها على الخريطة العالمية.... للمزيد راجع، هشام شكري، ٢٥٠ مليار دولار حجم تصدير العقار العالمي سنوياً، ٢٩/١٠/٢٠١٧، على الموقع الإلكتروني، <http://www.vetogate.com>.

حيث يجب عقد بروتوكول بين صناديق التمويل العقاري المصرية والأجنبية، نظراً لأنه في الخارج يتم شراء العقارات من خلال الصندوق. إذ يعتمد تصدير العقارات المصرية بشكل أساسي على «مثلث القوى» المكون من المطور العقاري، الذي يجب أن يكون لديه منتج قابل للتصدير، والبنوك الكبيرة مثل «الأهلي» و«المصري» و«الإسكان والتعمير»، والعميل، الذي يجب أن تزيل رهبته من شراء العقارات في مصر، ويقع على عاتق وزارتي الإسكان والصناعة، والبنوك، والمطورين العقاريين التزاماً أن يتكاتفوا لإنجاح هذه المنظومة^(١).

ولا شك أن الحكومة تتخذ خطوات جادة من أجل جذب الاستثمار والمستثمرين لمصر، تتمثل في عدة قرارات كان في مقدمتها قانون الاستثمار الجديد الذي أقره مجلس النواب، وكذلك قرار الحكومة بمنح الأجانب الإقامة مقابل شراء عقار لا يقل سعره عن ٤٠٠ ألف دولار، بالنسبة للإقامة ذات الـ ٥ سنوات، و٢٠٠ ألف دولار بالنسبة للإقامة ٣ سنوات^(٢).

ولا شك أن قرار منح الإقامة للأجانب لمدة ٥ سنوات مقابل دفع مبلغ ٤٠٠ ألف دولار يساهم في إدخال وتوفير عملة أجنبية لمصر في هذه المرحلة. والحقيقة أن هذا القرار له إيجابيات أخرى أيضاً تتمثل في تنشيط السوق العقاري المصري؛ حيث إن توافر العملة الأجنبية في البنك المركزي والبنوك المصرية سيعمل على اتزان الأسعار مرة أخرى بعد ارتفاعها عقب تحرير سعر الصرف^(٣).

رابعاً : عقبات تصدير العقارات في مصر:

هناك الكثير من التحديات التي تقف أمام تصدير العقارات للأجانب، هذا بجانب التحديات التي يواجهها القطاع العقاري - بوجه عام - عند محاولته زيادة أعداد العملاء الأجانب في المشروعات المصرية. ولعل أبرز المشكلات التي تواجه القطاع خلال محاولته تحقيق هذا مشكلة الإقامة، وكذلك مشكلة الثقة والتي تحتاج إلى تأكيد في السوق المحلية. هذا بجانب المشكلات الأخرى التي تتعلق بالخدمات التي

١ - هشام شكري، المقالة السابقة.

٢ - مجهول، «الإقامة مقابل العقار» مبادرة مصرية لجذب الاستثمار الأجنبي، جريدة الشرق الأوسط المصرية، بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٠ على الموقع الإلكتروني، <https://aawsat.com>

٣ - نشرت الجريدة الرسمية قرار لوزير الداخلية نص على منح الإقامة للأجانب لمدة ٥ سنوات مقابل شراء عقار لا يقل سعره عن ٤٠٠ ألف دولار، ومنح إقامة لمدة ٣ سنوات مقابل شراء عقار لا يقل سعره عن ٢٠٠ ألف دولار، للمزيد، راجع: درويش حسنين، منح الإقامة للأجانب مقابل شراء عقار بـ ٤٠٠ ألف دولار ينعش الاقتصاد، جريدة اليوم السابع، ٢٠١٧/٥/١٠، على الموقع الإلكتروني، <https://www.youm7.com>

يجب على القطاع توفيرها للعميل ، وذلك عندما يقرر السكن في أماكن معينة^(١).

ويمكن الإشارة لأبرز العقبات التي تواجه تصدير العقارات فيما يلي^(٢):

صعوبة تحصيل المبالغ المستحقة من الأجانب.

صعوبة البيع على « الماكيت ، أو « على الخريطة » للأجانب.

عدم وجود ضمانات لسداد الاجانب للأقساط المالية المطلوبة.

عدم توافر كتيبات دعائية للعقارات المعروضة للتصدير بلغات مختلفة وتعريف العملاء بها.

عدم مواكبة العقود المبرمة لتصدير العقارات لتتلاءم مع المتطلبات اللازمة.

صعوبة الإجراءات وبطء إنهاء التصاريح لتفادي هروب المستثمر الأجنبي.

عدم تشديد آليات الرقابة على شركات الاستثمار العقاري غير الجادة والوهمية.

تزايد قواعد الروتين والبيروقراطية وبطء اتخاذ القرارات بشأن تصدير العقارات.

صعوبة تطبيق المخططات والأحوزة العمرانية، والمباني ذات التخطيط الجمالي

الجيد.

صعوبات تسجيلات العقارات بالشهر العقاري والسجل العيني.

عقبات نزاعات الملكية وواضعي اليد، والمنازعات القضائية البطيئة.

عدم وجود أنظمة جيدة لإدارة عقارات الأجانب في حالة غيابهم.

العقبات القانونية المتعلقة بحظر تملك الأجانب للعقارات^(٣).

١ - إبراهيم السيري، « تصدير العقارات يواجه الكثير من التحديات »، ١٢ مارس ٢٠١٨ - <https://www.misr360.com>.

٢ - رضوى عبد الرازق ، الشركات ترصد عقبات تصدير العقارات ، جريدة المال المصرية ، ٢٩/١٠/٢٠١٧ ، على الموقع الإلكتروني، <http://www.almalnews.com>

٣ - قرر المشرع المصري في بداية الأمر حرمان الأجانب من تملك العقارات، ومع تبني سياسة الاقتصاد الحر قرر المشرع تملك الأجانب من العقارات عدداً من أنواع معينة من العقارات وهي:

الأراضي المتاخمة للحدود.

الأراضي الزراعية والقابلة للزراعة. (قانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢).

الأراضي غير المزروعة التي لا مالك لها

الأراضي الصحراوية ، (القانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦).

العقارات البنينة والأراضي الفضاء، (القانون رقم ٨١ لعام ١٩٧٦) ، (قانون رقم ٥٦ لعام ١٩٨٨).

وحدات الإقامة في المناطق السياحية.

خامساً: السوق العقاري المصري وتسويق العقارات:

يقصد بالسوق العقاري ذلك السوق الذي يصف الخصائص الوظيفية للعقارات، حيث يرتبط بالاستخدام المطلوب للعقار، فنجد هنا سوق العقارات السكني، والذي يقصد به العقارات المخصصة للسكن، كذلك هناك سوق العقارات الفندقية، المؤسسي أو المختلط.

وفي السوق العقاري يلتقي كل من ملاك تلك العقارات من جانب، والمستخدمين النهائيين لهذه العقارات من طالبي السكنى أو شراء مكتب أو مؤسسة، وعليه نلاحظ وجود علاقة بين عرض العقارات وطلب يعبر عن رغبة في استخدام معين، ومن هذا التلاقي لكل من العرض والطلب تتحدد سعر الوحدة المعنية.

ويمكن تعريف التسويق العقاري بأنه:

«مجموعة الأنشطة والفعاليات التسويقية الهادفة إلى نقل ملكية العقارات أو تأجيرها ومعرفة حاجات السكان الحالية والمستقبلية إليها، والعمل على إشباعها بما يحقق رفاهية المجتمع، وأهداف المنظمات العاملة فيها وتقديم الاستشارات في مجال الأسعار والمكان وغيرها».

ومن التعريف أعلاه يمكن تحديد أهم الأنشطة والفعاليات التي يتناولها التسويق

العقاري منها^(١):

نقل ملكية العقارات أو تأجيرها من خلال أنشطة التفاوض وتقريب وجهات النظر بين البائعين والمشتريين أو المالكين والمستأجرين.

أنشطة تحديد أسعار العقارات بأشكالها المتنوعة.

تقديم استشارات تسويقيه في مجال الأسعار، واختيار المواقع الأفضل وغيرها.

التعرف على حاجات السكان الحالية والمستقبلية للعقارات بأنواعها (السكنية، التجارية، الصناعية الزراعية، الترفيهية، الخدمية، الدينية.... وغيرها). والعمل على إشباعها في الزمان والمكان الملائمين قدر الامكان في ضوء توجهات المجتمع وعاداته واعرافه وتقاليده المتنوعة والانظمة والقوانين التي تضعها الدولة لتنظيم اساق العقارات .

١ - ربحي مصطفى ، أسس التسويق المعاصر ، الناشر دار صفاء للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، عمان ، ٢٠٠٩ ، ص ١٢٢ وما بعدها .

تحقيق أهداف المنظمات العاملة في هذا النشاط من أرباح أو تقديم خدمات متنوعة أو أغراض اجتماعية أخرى.

القيام بجهود البيع الشخصي والترويج لشتى أنواع العقارات.

وتصنف العقارات إلى الأنواع التالية^(١):

العقارات السكنية، وتشمل (الاماكن المخصصة لأغراض السكن، البيوت المستقلة، الشقق السكنية، القصور.....) وغيرها.

العقارات التجارية، وتشمل (محلات البيع، الأسواق التجارية، الفنادق، المصايف، المخازن والمستودعات، ساحات وقوف ومبيت السيارات والعربات، المستشفيات والمدارس، دور الحضانة ورياض الأطفال، الجامعات الخاصة، وغيرها).

العقارات الصناعية، وتشمل (المصانع، محلات الادامة والتصليح... وغيرها).

العقارات الزراعية، وتشمل (المزارع، والبساتين، حقول الدواجن، حقول تربية الماشية، بحيرات تربية الأسماك، المظاسق، المشاتل، وغيرها).

العقارات الترفيهية، وتشمل (المسارح والكازينوهات والسينمات... وغيرها).

العقارات الدينية، وتشمل (دور العبادة من مساجد وكنائس ومعابد، وتقديم الخدمات الدينية المتنوعة).

العقارات الخدمية التابعة للدولة، وتشمل (المدارس، والمستشفيات، ودور العجزة والمسنين والايتام، دور الحضانة ورياض الأطفال... وغيرها).

سادساً: الخصائص والصفات الاقتصادية للعقارات:

تتصف العقارات بمجموعة من الخصائص والصفات يمكن اجمال أهمها في

الآتي^(٢):

النُدرة: تمتاز العقارات بشتى أنواعها بالندرة. أي بقلة العرض عن الطلب. إذ أن المساحات والابنية المخصصة للإشباع حاجات السكان لمختلف الأغراض تتسم بأنها لا توأكب حاجة السكان المتنامية والمتطورة بنسب كبيرة وسريعة، خصوصاً

١ - ارزوقي عباس عبد - التسويق العقاري، المفهوم، الخصائص، المزيج، المنظومة، مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية، المجلد ٢١ العدد ٢، ٢٠١٢، ص ٤١٠.

٢ - ارزوقي عباس عبد، المرجع السابق، ص ٤١٠ - ٤١٢.

في البلدان النامية، فالزيادات السكانية، والانشطار العائلي، والهجرة من الريف إلى المدن، والهجرة بين مدينة ومدينة أخرى لثتى الأسباب، وتكون ونمو المدن الصناعية السريع ، وحركة السكان وانتقالهم بين المدن والاحياء، وارتفاع مستويات المعيشة والحركة الداخلية بين افراد المجتمع نمو الطبقات الاجتماعية والانتقال من طبقة إلى اخرى ، وغيرها). كلها عوامل تساعد على زيادة الطلب على العقارات السكنية وغير السكنية مع انخفاض نسبة نمو هذه العقارات . إن لم يكن مستقراً لمدة طويلة نسبياً . وهكذا الحال بالنسبة لتجميع انواع العقارات.

عدم التجانس: تمتاز العقارات بشتى أصنافها بأنها متنوعه وغير متجانسه من حيث الموقع، ومقدار المساحة، والتصميم، وحجم البناء، والمواد المستخدمة في البناء ، مما يجعل لكل منها ميزه خاصه تميزه عن غيره من العقارات حتى المتشابهة منها في الغرض، وبالتالي فإن كلا منها له أهميه معينه لدى المشتري تنعكس في السعر الذي يود أن يدفعه فيما إذا كان الموقع والمساحة والتصميم ، وغيرها يعد ملائماً بالنسبة له أصلاً، وحتى لو قلنا بأن الشقق السكنية في العمارات متجانسه من حيث التصميم . إلا أن موقعها في الطابق الاول أو الثاني أو الثالث يجعلها غير متجانسة.

يغلب على دوافع الشراء الطابع العقلي: فالطلب على العقارات واتخاذ قرارات الشراء بالنسبة لتجميع انواع العقارات يخضع لاستشارات ومقارنات ومشاورات تكون أحياناً طويلة نسبياً ، وتدخل فيها حسابات الريح والخسارة ، وتوقعات المستقبل ، كما يكون للجماعات المرجعية ، كأفراد العائلة والاصدقاء والاقارب تأثير في قرارات الشراء.

فعالية تأثير السماسرة والوسطاء: يكون للبيع الشخصي دور متميز في التأثير على قرارات شراء العقارات بمختلف أنواعها، أي يكون للوسطاء والسماسرة تأثير متميز في اقناع كل من البائعين والمشتريين لعقد صفقة البيع ، والمؤجرين والمستأجرين لعقد صفقة الايجار من خلال الموقع الذي يحتله الوسطاء والسماسرة في مجال الأسعار والقابلية والخبرة في مجال التفاوض والاقناع.

العمر الطويل : حيث تمتاز العقارات على العموم بالثبات النسبي ، أو العمر الطويل وعدم قابليتها على التلاشي بسرعه . نعم قد يمكن تغيير شكلها أو تصميمها، إلا أنها تبقى شاخصه لمدة طويلة قد تستمر لعدة عقود ، فالأراضي تبقى كما هي في

موقعها حتى وإن تم استخراج بعض المعادن أو التربة منها، كما أن الابنية تبقى في مكانها لمدة طويلة ولا يمكن نقلها إلى مكان آخر (وإن أصبح موقعها غير ملائم) بسبب حاجة ذلك إلى مبالغ طائلة من الأموال من جهة، واحتمال عدم وجود أرض فارغة لإقامة البناء عليها متى ما وجدت الرغبة في نقل بناء من موقع إلى موقع آخر من جهة أخرى.

محلية العرض والطلب: بما أن العقارات ثابتة، ولا يمكن نقلها من مكان لآخر، فإن سوقها يعد سوقاً محلياً، فالطلب عليها يتأثر بموقع العقار من حيث توفر الخدمات العامة كالكهرباء والماء والطرق الممهدة والمدارس والمستشفيات ومراكز الشرطة وخطوط الهاتف، أو قريتها منها، وغيرها: كما أن الطلب يختلف فيما بين الأحياء داخل المدينة الواحدة نفسها لاعتبارات اجتماعية واقتصادية وبيئية وغيرها. أما العرض فإنه يخضع لنفس المقاييس أعلاه، إذ لا يمكن الإتيان بعقارات من مكان وجودها الحالي وعرضها مادياً في مكان آخر، لنفس السبب أعلاه، عليه فإن عرضها المادي سيكون محلياً أيضاً، وهكذا فإن النظر إلى كل عقار يصبح متميزاً عن العقار الأخر بحسب الموقع الجغرافي.

ارتفاع تكاليف الترويج للعقارات: وذلك بسبب عدم تجانس العقارات، مما يجعل الحاجة قائمة لتصميم رسالة إعلانية أو ترويجية لكل عقار بصورة متفردة تقريبا، لبيان خصائصه وسعره وموقعه وغيرها من البيانات التي يفترض أن تحملها الرسالة الإعلانية أو الترويجية، كما أن حاجتها إلى جهود البيع الشخصي بشكل متزايد يجعل كلفة ترويجها عالية نسبياً.

ارتفاع أثمان العقارات: حيث إن ارتفاع أثمانها تملكاً وتأجيراً بشكل عام قياساً بالمنتجات الأخرى، يجعل شراءها وتأجيرها مرتبطاً بالحاجة الفعلية الملحة لها، وتوفر القدرة الشرائية العالية لدى الراغبين بالشراء مع توفر الإرادة والعزيمة لعقد صفقة الشراء أو الإيجار.

المبحث الثاني

واقع الاستثمار العقاري في مصر في ظل تصدير العقارات

الاستثمار في القطاع العقاري استثمار متنوع المخاطر بحيث تزيد العائدات منه كلما زادت المخاطرة فيه ، ويعد مخزناً للقيمة . وتعتمد جدوى الاستثمار في القطاع العقاري بشكل أساسي على نوعية المستثمر ومدى مخاطرته وتوقعاته للعائد على الاستثمار، ومنها يقرر المستثمر جدوى الاستثمار في العقار، كما أن للاستثمار العقاري تأثيراً على سائر الأنشطة الاقتصادية الأخرى.

ولا يعتمد الاستثمار العقاري على المستثمرين المحليين من مواطنين الدولة فحسب ، بل يحتاج لدعم ومساندة رأس المال الأجنبي والاستثمارات الأجنبية المباشرة وغير المباشرة ، ومن ثم فثمة ضرورة من وراء تصدير العقارات لرأس المال الأجنبي ، لحاجة السوق العقاري الملحة لذلك ، وعبر سطور هذا المبحث يمكن إبراز حقيقة واقع السوق العقاري في مصر وطبيعته مع الإشارة لدور تصدير العقارات.

أولاً : واقع السوق العقاري المصري؛

لقد تغير السوق العقاري في مصر عن ذي قبل ، تبعاً للتغيرات السياسية والاقتصادية والتشريعية المختلفة عبر تاريخ البلاد الحديث والمعاصر^(١) . وقد ساعدت هذه التغيرات على تحسن الاقتصاد العقاري المصري ، حيث جعل غير المصريين ينظرون إلي سوق العقارات في مصر علي أنه سوق واعد ، وفيما يخص الشركات العقارية العربية والأجنبية فإنها اتجهت إلي السوق المصري الذي يحتاج إلي إنشاء عدد كبير من المساكن بأنواعها المختلفة لسد الفجوة الحالية ، ويتزامن مع ذلك إنشاء مباني المكاتب والمراكز التجارية والترفيهية والفنادق وغيرها.

١ - فبعد أن تدخلت الحكومة المصرية في العلاقة بين المالك والمستأجر في العقارات ، وخفضت إيجارات المساكن علي دفعات وصلت نسبتها الي ٥٢% من القيمة الإيجارية ثم حرمت أصحاب العقارات من تحديد القيمة الإيجارية وشكلت لجنا من الموظفين هي التي تعدد القيمة الإيجارية للمساكن . وأدخلت اسحاب العقارات السجن إذا تقاضوا ، خلو رجل ، يعوضون به ضعف الإيجارات كانت النتيجة بالطبع توقف القطاع الخاص والافراد عن البناء وبدء أزمة اسكان طاحنة لم تستطع الحكومة التغلب عليها رغم أنها نزلت بثقلها في إنشاء المساكن بمستوياتها المختلفة وشعت قيام جمعيات تعاونية تضم فئات الشعب المختلفة لبناء مساكن اتسمت معظم هذه الجمعيات بالفساد . حيث كانت تعمل لسالحي من يتولون إدارتها.. كل هذا جعل الحكومة تصدر قوانين تمنع تملك الاجانب للوحدات السكنية في مصر حتي لا ينافسوا المصريين في الحصول علي مساكن في وسط أزمة طاحنة..... ولما تغيرت السياسة الاقتصادية في مصر وعادت إلي ظروفها الطبيعية وأصبح صاحب العقار هو الذي يحدد القيمة الإيجارية لوحدات عقاره عادت الحكومة المصرية وسمحت للأجانب بتملك العقارات في مصر بوضوح شديد ، ولكنها علي الأقل تسمح لغير المصري بتملك وحدة سكنية واحدة..... للمزيد راجع: حسن صبور، الاستثمار الأجنبي في العقارات ومدى استعادة الاقتصاد المصري منها ، الاخبار، بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٧

وهذا باختصار معناه دخول عنصرين جديدين في سوق الاستثمار العقاري،
العنصر الأول : هو الشركات الكبرى غير المصرية، والعنصر الثاني : هو الافراد غير
المصريين. وبذلك دخلت مصر ضمن الدول التي تندرج تحت مظلة الاستثمار العقاري
الدولي International real estate development-cross border investment، والذي يبلغ حجمه حسب التقديرات الدولية ٤٦١ مليار دولار سنوياً، وما زالت حصة
مصر ضعيفة للغاية من هذا الرقم، حيث إنها حديثة العهد بالدخول في هذا المجال
، وحديثة العهد في الاهتمام الدولي بها في هذا النشاط^(١).

ويشهد السوق العقاري المصري نمواً ملحوظاً يجعله يتصدر القطاعات الاقتصادية
المختلفة من حيث الاستثمارات والعمالة وقيمة الأصول وغيرها من المؤشرات
الاقتصادية ذات الدلالة. وينقسم السوق العقاري في مصر إلى قطاعين فرعيين:
قطاع التشييد والبناء الذي يختص بإنتاج المباني والإنشاءات المختلفة، وقطاع
الأنشطة العقارية الذي يشمل الملكية العقارية وخدمات الأعمال^(٢).

ويبدو أن الحكومة المصرية تعول على القطاع العقاري ليكون قاطرة للنمو كما
كان في السنوات بين ٢٠٠٤ و٢٠١٠، وهو ما يظهر في إطلاق المزيد من مشروعات التنمية
العقارية مثل العاصمة الإدارية الجديدة في شرق القاهرة، وتأجيل سريان الضريبة
العقارية، والتعويل على جذب استثمارات عربية وأجنبية لقطاع الإنشاءات، ومحاولة
الحكومة لتحقيق عائد عادي من عرض المزيد من الأراضي الصحراوية للبيع بالمراد
، وتحقيق أكبر استفادة ممكنة من التبعاش المضاربات على أسعار الأراضي وبالتبعية
العقارات المبنية في المناطق الجديدة المحيطة بالعاصمة^(٣).

ولا شك أن القطاع العقاري قد يولد بعض النمو القائم على المضاربة في أسعار
الأراضي الصحراوية، وزيادة الطلب على الصناعات الغذائية له مثل الأسمنت وحديد
التسليح والطوب وبعض البتروكيماويات، إلا أنه لا يصلح كأساس للتنمية في بلد
بظروف مصر. وهو ما ظهر بجلاء قبل ثورة يناير ٢٠١١ المصرية عندما كان القطاع
العقاري مركزياً في توليد النمو والتشغيل، ومع ذلك فإن النموذج الكلي للاقتصاد أثبت

١ - وإن كان اهتمام هذه الشركات هو بالإسكان الفاخر الذي يسمح لها بإدخال تكنولوجيا جديدة تعودت عليها في بلادها ويسمح
بتقبل المجتمع المصري أسعاراً تفوق الأسعار السارية في السوق كما احضرت معها هذه الشركات العقارية الكبرى قائمة طويلة لعملاء لها
تعاملوا معها في بلادها قبل حضورها الي السوق المصري..... للمزيد، راجع، حسن صبور، المقالة السابقة.

٢ - محمد محمود يوسف، السوق العقاري في مصر... رؤية تحليلية، بحث غير منشور، كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة ٢٠٠٨
ص ٢، على الموقع: <https://scholar.cu.edu.eg>

٣ - حيث كانت المضاربات خلال العام ٢٠١٧ حافلة بإعلانات الإسكان الفاخر في شرق وغرب القاهرة، والساحل الشمالي وغيرها،
بما يتم على معارضة القطاع العقاري لنموه القوي بعد عدة سنوات من الركود النسبي خلال الاضطراب التالي على ثورة يناير ٢٠١١.

قصوراً شديداً في تحويل معدلات النمو المرتفعة إلى أشكال من التنمية الحقيقية لجمهور واسع من المصريين. ويرجع ذلك لعدد من الأسباب أولها : أن أساس ارتفاع القيمة العقارية في مصر قائم إلى حد كبير على المضاربة أي أن القيمة هنا لا ترتبط بصلة قوية بالوظائف الإنتاجية للأصول، وهذه ظاهرة لا تقتصر على مصر فحسب بل تمتد إلى أغلب اقتصادات العالم في العقود الماضية من التحولات النيوليبرالية، والتي استندت إلى حد كبير على تقييمات مبالغ فيها للأصول العقارية فيما يسميه الاقتصاديون بالفقاعات. وليس من قبيل المصادفة أن هذه الفقاعات العقارية كانت وراء الأزمة المالية الكبرى في ديسمبر ٢٠٠٨^(١)، والتي لم يتعاف منها الاقتصاد العالمي حتى وقت إعداد هذه الدراسة.

وعلى الرغم من أن القطاع العقاري في مصر لا يخضع لذات الديناميات التي كان يخضع لها القطاع العقاري في الولايات المتحدة أو في دبي أو في بريطانيا، مما يجعل تأثير الفقاعات الناتجة عن المضاربة محدوداً نسبياً على القطاع المالي وخاصة المصري. إلا أن تأثيرات الاعتماد على القطاع العقاري باعتباره النشاط الاقتصادي الأكثر انتعاشاً ونمواً في بلد مثل مصر له جوانب سلبية عديدة على فرص التنمية وخلق وظائف ذات عائد مرتفع وعلاج الاختلالات الهيكلية في ميزان المدفوعات، والتي ظهرت بوضوح في مسألة نقص العملة الأجنبية، والضغط على العملة المحلية، ومحاولات خفض الواردات بكل ما لهذا من آثار كودية.

فالقطاع العقاري بحكم التعريف هو قطاع « غير تجاري » ، بمعنى أنه غير قابل للتداول خارج الاقتصاد الوطني؛ لأن العقارات بحكم التعريف غير منقولة، ولا يمكن تصديرها أو استيرادها، وهو ما يعني أن الاستثمارات الطائلة التي تذهب للعقارات سواء من شركات تبتغي تحقيق أعلى أرباح ممكنة مع تضيي المضاربة في قيمة الأرض، أو من مستهلكين يضعون مدخراتهم في وحدات سكنية خشية التضخم، تضيع على الاقتصاد المصري موارد كان يمكن أن تذهب لقطاعات تجارية خدمية (مثل السياحة) أو صناعية وزراعية لأزمة لتحسين وضع ميزان المدفوعات، في وقت تبلغ فيه كل الصادرات المصرية أقل من نصف الواردات، وفي وقت تضاعف العجز في ميزان المدفوعات في السنة المالية الماضية إلى ثلاثة أضعاف ما كان عليه في العام الذي سبقه^(٢).

١ - عمرو عادلي « الاقتصاد العقاري ومشكلة التنمية في مصر » ، مجلة العربية الإلكترونية ، ١٢ / ٢٠١٦/٦ ، على الموقع الإلكتروني : <https://arabic.cnn.com>
٢ - عمرو عادلي، ذات المرجع السابق.

فإذا كان هدف الحكومة في مصر على المدى المتوسط والبعيد هو علاج الخلل الهيكلي والمزمن في ميزان المدفوعات، فمن غير المعقول أن يستمر النمط في الاستثمار -الحصري تقريباً- في القطاع العقاري وما يرتبط به من صناعات وخدمات لا تسهم في زيادة الصادرات ولا تخفيض الواردات.

أما القضية الثانية: فهي أن المضاربات الكبيرة في القطاع العقاري لا تعكس قوى العرض والطلب تبعاً لأليات السوق الحرة، إذ أن أسعار الأراضي في المناطق الصحراوية المحيطة بالمدن - وخاصة القاهرة - والتي كان من المفترض أن تكون هي المنتفض للتوسع العمراني والصناعي بعيداً عن المدن المكتظة وخارج الوادي الضيق، هي أسعار بالغة الارتفاع، وتتضاعف غالباً بمعدلات أعلى من التضخم السنوي، بما لا يخضع لأي تفسير منطقي في ضوء حقيقتين:

الحقيقة الأولى: أن هذه الأراضي صحراوية، وبالتالي متوفرة كون الصحراء تشكل نحو ٩٦% من المساحة الإجمالية في مصر، وتنعصر تكلفتها الفعلية في مد المرافق، وهذه التكلفة لا تبرر بحال الزيادات الفلكية في الأسعار، والتي تنتج عن مضاربات واضحة الدولة طرف فيها خاصة منذ اعتماد آلية الزيادة منذ فترة. وهو أمر لا يزال مستمراً ما يجعل قدرة الأراضي الصحراوية مصطنعة ونتيجة عن سياسات وممارسات إدارية من جانب الدولة في المقام الأول.

وأما الحقيقة الثانية: فهي أن المدن الجديدة التي أنشئت في الصحاري المصرية منذ السبعينيات وحتى اليوم تعاني من نسب إشغال بالغة التدني يضعها البعض عند ما بين ٥ و ١٥%، وما هو يعني أن هذه التوسعات لا تخدم الغرض الأصلي منها وهو استيعاب السكان، في وقت كانت التلبية الحقيقية للطلب على المساكن في مصر فيما تسميه الحكومة بالمناطق العشوائية على الأراضي الزراعية أو الأراضي المملوكة للدولة، وتكفي الإشارة إلى أنه نحو ٦٠% من الكتلة العمرانية في القاهرة عشوائية، والتي تحوي نحو ٧٠% من السكان^(١).

ثانياً: تطور الاستثمار العقاري في مصر:

وقد ترقب القطاع العقاري في مصر تطورات هائلة خلال الفترة المقبلة بعد حالة التراجع الشديد لآلاف المواطنين لحجز وحدة سكنية بمشروعات عقارية بالقاهرة

١ - عمرو عادل، ذات المرجع السابق.

الجديدة طرحته شركة «ماونتين فيو» بالشراكة مع الحكومة، وذلك في محاولة من المواطنين لادخار أموالهم في الأصول العقارية لحمايتها من التآكل تحت وطأة التراجع الحثيث لسعر الجنيه في السوق السوداء^(١).

ولا شك أن عدم وجود أوعية ادخارية تستوعب معدلات التضخم - ارتفاع الأسعار- الفعلية التي تصل لـ ٢٠٪ سنوياً، دفع المواطنين للتكالب على الوحدات السكنية باعتبارها ملاذاً آمناً يمكن أن يحافظ على قيمة المدخرات. ولكن حذر مديرو الاستثمار من استمرار هذا التكالب الجماعي لحائزي المدخرات سيسفر عن ارتفاع قوي مؤقت في أسعار العقارات باعتبارها وسيلة للادخار، لكنه لا يعبر عن طلب حقيقي للإسكان، بل يهدف الاستثمار الأمر الذي من شأنه تمهيد الطريق لحدوثه فقاعة عقارية مستقبلاً^(٢).

وفي ضوء ما سبق يدور السؤال حول الاستراتيجية المستقبلية للتنمية في مصر، وأي القطاعات الجديدة سوف تتلقى موارد البلاد النادرة لتحقيق الزيادة في التشغيل وتعالج الخلل في الموازين الخارجية لا أن تحقق بعض النمو الوقتي القائم على مضاربات ومبالغات.

وقد نجحت السوق العقارية بمصر في أن تجعل من نفسها أحد أهم القطاعات الجاذبة للاستثمار انطلاقاً من كونها أكثر أنواع الاستثمارات تحقيقاً للربحية والأمان، وربما تكون الأوفر حظاً في مستقبل لا مجال فيه للخسائر. وتستمد سوق العقارات قوتها في مصر من العجز الكبير في عدد الوحدات السكنية والمقدرة بمليون وحدة سكنية يضاف إليها ٦٠٠ ألف وحدة سكنية سنوياً، كنتيجة طبيعية للزيادة الكبيرة في تعداد السكان^(٣).

١ - أكد خبراء تقييم وتطوير عقاري أن حالة التراجع الشديد تمهد الطريق لطلب عقاري مرتفع سيؤدي بدوره لارتفاع لاقت للأسعار وتقليدًا بالمشروعات الراقية، نظراً لأن السعر الذي طرحته به وحدات المرحلة الأولى من مشروع «أي سيتي» بسعر سبعة آلاف جنيه للمتر يرتفع عن متوسط سعر البيع بالقاهرة الجديدة بما يتراوح بين ٢٠٪ و ٤٠٪، وبما فعل على إثر إقبال العملاء بشدة على وحدات المشروع، أعلنت ماونتين فيو، أن سعر ٧ آلاف جنيه هو سعر مبدئي، وأن سعر المتر بالفيلا قد يتجاوز ١٢ ألف جنيه... للمزيد، راجع تفصيلاً د / محمود عوض، «مخاوف من فقاعة عقارية، تهدد السوق المصرية.. ما الأسباب؟» ٢٠١٦/٧/٢٠، على الموقع الإلكتروني <http://klimty.net>

٢ - إن تآكل قيمة المدخرات نتيجة الانخفاض الجذري للجنيه في السوق السوداء، ووجود احتمالات بخفض البنك المركزي لسعر الجنيه مرة أخرى، دفع المواطنين إلى انتظار طرح مشروعات عقارية راقية جديدة مثلما حدث في مشروع «أي سيتي». كما أن عدداً كبيراً من المتقدمين لحجز وحدات المشروع يرغبون في الاستثمار وليس السكن، نظراً لأن العقارات ترتفع بنسبة تصل إلى ٢٠٪ سنوياً، في حين أن شهادات الادخار بالجنيه داخل البنوك لا تتجاوز ١٢,٥ ستونياً... للمزيد، راجع سلامة غياشي، «خيار بالبنك المركزي، مخاوف من فقاعة عقارية، تهدد السوق المصرية.. ما الأسباب؟» ٢٠١٦/٧/٢٠، على الموقع الإلكتروني، <http://klimty.net>

3 - محمد علي إبراهيم « خراء ومطورون عقاريون يجيبون.. في سوق العقارات.. هل تسحب مصر البساط من الخليج؟ » ٢٠١٣/٧/٨، <http://www.masralarabia.com>

ويحسب ما أكده المستثمرون وخبراء السكن في مصر، فإن السوق العقارية المصرية، هي حصان الرهان بالمنطقة العربية، خلال الأيام القليلة القادمة، في ظل تشبع أسواق عربية رائدة بالخليج وبالأخص السوق الإماراتية والسعودية والقطرية، والتي يداهمها شبح الركود رغم ما تملكه من ثروة عقارية، فعمارات مصر كانت بمثابة طوق النجاة لشركات الاستثمار العقاري العربية نهاية عام ٢٠١٦^(١).

ثالثاً: السوق العقارية في مصر وجذب الاستثمارات الأجنبية:

تعتبر السوق العقارية في مصر جاذبة للاستثمار العقاري، وماذا أمناً للتوظيف رؤوس الأموال في المجال العقاري، خاصة بعد أن أيقن المصريون بأن العقار هو بالفعل مخزن للقيمة، وأن الفائدة السنوية التي يمكن أن يجنيها من التجارة في العقارات تفوق تلك التي يجنيها من إيداع أمواله في البنوك بأضعاف، وساعد على ذلك تلك الفجوة العقارية التي تصل لـ ٢ مليون و٦٠٠ ألف وحدة سكنية، تنقص لتصل لـ ٢ مليون وحدة سكنية وتعاود الارتفاع مرة أخرى سنوياً، نتيجة زيادة عدد المواليد^(٢).

وقد لاحظت على مائدة الاستثمار العقاري المصري عدة صفقات شهية من المشروعات العقارية والتي طرحتها الدولة مؤخراً بهدف الاستثمار، كمشروع العاصمة الإدارية الجديدة، ومشروع المثلث الذهبي، وتنمية الساحل الشمالي الغربي، وتعمير سيناء، ومثلث حلايب وشلاتين، وتنمية محور قناة السويس الجديدة، مما يعكس أهمية الاستثمار العقاري في السياحة، ومشاريع الإسكان الاجتماعي لمحدودي الدخل ومتوسطي الدخل.

والحقيقة أن الشركات العقارية في مصر، غير قادرة على تحمل عبء هذه السوق، وبالتالي لا بد من وجود شريك أجنبي قادر على مشاركة النضير المصري في المشروعات ومقاسمة الأرباح التي لن تقل عن ٣٠% في المتوسط كربح سنوي لأقل مشروع عقاري.

وقد شهدت السوق العقارية المصرية تدفقاً ملحوظاً من الاستثمارات العربية لإطلاق مشروعات ضخمة في القطاع العقاري وبأحجام كبيرة، إلا أنها في الغالب توجه لخدمة طبقة الأغنياء فقط دون غيرهم، والذين يزيد طلبهم على نظام المنتجعات سواء للسكن الدائم أو للترفيه على السواحل وفي القرى السياحية، إلى جانب عوامل سلبية تتمثل أهمها في ارتفاع أسعار العقارات لدرجة يصبح من الصعب

١ - محمد علي إبراهيم، المرجع السابق.

٢ - حسن صبور، المقال السابق.

عندها على فئات عديدة من المجتمع الحصول على مسكن ، وهي فئات الطبقة المتوسطة ، والتي تمثل العمود الفقري للمجتمع المصري وأي مجتمع اقتصادي^(١) .

وقد وجد المستثمرون العرب والمصريون في السوق العقاري المصري فرصة سانحة ومواتية لضخ رؤوس أموالهم للاستثمار في القطاع العقاري مستفيدين من عدة عوامل أهمها:

الطفرة العقارية التي يشهدها السوق المصري.

وجود مناطق معينة^(٢) في مصر تمثل عناصر جذب للاستثمار العربي .

الانخفاض النسبي في تكلفة إقامة المشروعات العقارية السكنية أو السياحية (سواء تكلفة رأس المال أو العمالة) بالمقارنة بإقامة تلك المشروعات في دول من دول الخليج.

الجهود المبذولة من جانب الحكومة المصرية لتشجيع وجذب مزيد من المشروعات العربية، وتذليل الصعاب وتقديم كافة التسهيلات لأصحاب تلك المشروعات.

رابعاً : تفاقم أسعار العقارات في مصر:

أسعار العقارات في مصر بدت هي الأسرع نمواً في الوقت الحالي على مستوى العالم، حيث يتوقع زيادة سنوية في الأسعار تتخطى حاجز الـ ٢٥% بشكل سنوي، وهو ما يرشح السوق العقارية في مصر لتكون بديلاً لعمالة شركات العقارية العربية، في ظل تراجع الأسواق الرئيسية حول العالم، السعودية والإمارات وبريطانيا^(٣) .

ويؤكد البعض^(٤) على أن هناك ما يقرب من ١٩٠٠ عضو بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء ما بين شركة مقاولات كبيرة أو صغيرة، لكنها تعجز عن توفير التمويل

١ - البنك الأهلي المصري - النشرة الاقتصادية - العددان الأول ٢٠٠٢ - المجلد الخامس والخمسون ص ٩٠. والرابع ٢٠٠٦ - المجلد التاسع والخمسون ص ٦٦.

٢ - ومن أهم تلك المناطق،

- المشروعات الترفيهية والرياضية . وهي نوعية يتفقدتها السوق المصري بشكل كبير.

- مناطق الساحل الشمالي مثل منطقة سيدي عبد الرحمن . ومنطقة رأس الحكمة بالقرب من مرسى مطروح .

- ساحل البحر الأحمر . مثل منطقة سهل حشيش ومدينة مرسى علم .

- منطقة الواحات وهي منطقة بكر غير معروفة إلا أنه تتوافر بها عناصر جذب سياحية عديدة مثل منابع المياه والطبيعة الصحراوية والجبليّة.

٣ - جنوب مصر مثل مناطق حلایب وشلاتین . وهي مناطق بكر وغير مكتشفة حتى الآن.

٤ - يؤكد البعض على أن السوق البريطاني سقط من حسابات الخليج، حيث تخيم الشركات العقارية عن عقد صفقات جديدة بسبب الخوف من انهيار أسعار العقارات إذا انسحبت بريطانيا من الاتحاد الأوروبي وهو ما يرشح السوق العقارية بمصر لتكون البديل..... رأي للمقيم العقاري / صلاح حجاب . المقالة السابقة.

٥ - يقوم الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء بالتجهيز لقمة عقارية كبرى ، وسيتم دعوة كبرى شركات الاستثمار العقاري في الخليج لحضورها . تمهيدا لبحث هذه الشركات على الاستثمار في مصر . كما سيطلق الاتحاد بمساعدة نظيره العربي شركة عملاقة برأس مال مليار دولار . وستنافس على كبرى المشروعات العربية..... للمزيد ، راجع المهندس / حسن عبد العزيز . رئيس الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء . ذات المقالة السابقة.

اللازم للمشاركة في المشروعات العملاقة التي تطرحها الحكومة، أو تلك التي يطلبها السوق العقاري بمصر، موضحاً أن الحكومة في مصر أوكلت إلى الاتحاد مهمة إبرام عقود مع شركاء في الخليج ومحاولة استمالتهم إلى السوق المصرية والسعي لتذليل العقبات وتفعيل نظم الشيك الواحد أمام المستثمر العربي بمصر. خصوصاً وأن حجم السوق العقاري في مصر، يقترب من حاجز الـ ٤ تريليونات دولار، ويسع نفس القدر من الاستثمارات على حد زعمه.

وفي تقرير إحصائي لوزارة التخطيط أشارت فيه إلى أننا نعيش حالياً على نحو ما يمثل أقل من ٧٪ من المساحة الكلية. ونفقد سنوياً ما يزيد عن ٣٠ ألف فدان من أجود أنواع الأراضي الزراعية، ووصل عدد المناطق العشوائية بمصر إلى ما يزيد على ٧٠٠٠٠ منطقة متدهورة عمرانياً واجتماعياً وملوثة بيئياً، وعندما يصل حجم السكان بمصر وفقاً لآخر تعداد سكاني وقتذاك. إلى ٩٥ مليون نسمة، فإن المساحة المأهولة بالسكان ستزيد بما يتراوح ما بين ١٠٪ إلى ١٢٪ من مساحة مصر الكلية، وهو ما يستلزم إيجاد محاور للتنمية طويلاً وعرضياً^(١).

خامساً : دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات في مصر:

يختلط على الكثير من المهتمين بالقطاع العقاري أنواع الاستثمار العقاري المتنوعة، فإلغائية يعتقد أنها تجارة الأراضي فقط، والبعض يعتقد أنها التطوير بالإثشاء. ولكن في الواقع هي متنوعة وليست واحدة. إن مصطلح الاستثمار العقاري مصطلح شامل وجامع لثلاثة أنواع استثمار عقاري أساسية تدخل جميعها تحت مسمى الاستثمار العقاري، والحقيقة أن تلك الأنواع أعلاه هي أساس عمل أي مستثمر عقاري سواء كان مؤسسياً أو فرادياً، ومن أهم ما يميزها عن بعضها هو درجة المخاطرة ومدة الاستثمار ونسبة العائد السنوي، وهي:

تجارة الأراضي والعقارات Properties Trading :

يمتاز هذا النوع بمخاطرة عالية وفترة استثمار قصيرة وعائد مرتفع، ومثال على هذا النوع الاستثمار في الأراضي الخام والمضاربة في أسعارها، وقد تصل أرباح هذا النوع من الاستثمار إلى أكثر من ٢٠٠٪ سنوياً في أوج نشاط السوق.

١ - إحصائيات من واقع تقرير وزارة التخطيط المصرية ٢٠١٦.

التطوير العقاري Real Estates Development

ويمتاز هذا النوع بأنه متوسط المخاطرة، ومتوسط المدة، ومتوسط العائد. ومثال على هذا النوع تطوير المشاريع بالتشديد وبناء المشاريع العقارية بجميع أنواع وحداتها، وهذا النوع يعتبر متوسط المخاطر ومتوسط الربح والذي يصل إلى أكثر من ٢٠% سنوياً^(١).

الاستثمار في عقارات الدخل السنوي Income Generating Assets :

يمتاز هذا النوع بتدني المخاطرة ولكنه أيضاً متدني العوائد وطويل المدى، ومثال على ذلك أن تقوم بشراء مبنى أو عقار مؤجر يدر دخلاً سنوياً، وتصل العوائد السنوية فيه إلى أكثر من ٧% ولكن المخاطرة فيه قد لا تذكر.

والحقيقة أن التوجه للاستثمار بين تلك الأنواع من قبل المستثمرين يعتمد على أمرين مهمين وهما :

سياسة المستثمر.

الوضع العام الاقتصادي.

فهناك سياسة توضع لشركات أو لأفراد تفضل المغامرة للحصول على عائد أسرع وأكبر وهناك وضع اقتصادي معين يوجه المستثمرين إلى اختيار أحد تلك الاستثمارات دون غيرها كوضع الطفرة العقارية تجعل التوجه للنوع الأول أكثر جدوى، وفي الأزمات يتوجه الغالبية للنوع الثالث، وفي حال وجود التمويل العقاري للمطورين بكثرة يتوجه الغالبية للنوع الثالث. ومن الحكمة والذكاء أن تكون هناك نسب مختلفة لحجم السيولة المستثمرة في المجال العقاري بين تلك الأنواع من الاستثمار الأمر الذي سيجعل الاستثمار العقاري أكثر ربحية وتجاراً على المدى البعيد بإذن الله^(٢).

وجدير بالذكر أنه يوجد العديد من الأنظمة في العالم للتمويل العقاري من أهمها^(٣):

نظام التمويل العقاري بسعر فائدة قابل للتعديل Adjustable Rate Mortgage

ARM : وهو يسمح للمقترض باختيار القيمة التي يرغب في اقتطاعها من القسط

١ - للمزيد حول مفهوم التطوير العقاري، راجع د. / ولاء الدين محمد إبراهيم، المرجع السابق، ص ٢٢ وما بعدها.

٢ - خالد شاكرا المبيض، أنواع الاستثمار العقاري، جريدة الرياض، السعودية - العدد ١٥٢٢٤، الأحد ١٤ ربيع الأول ١٤٢١هـ - ٢٨

فبراير ٢٠١٠

٣ - اتحاد المصارف العربية، التمويل العقاري، سبتمبر ٢٠٠٧.

الشهري لسداد أصل القرض، ويطبق هذا النظام في الولايات المتحدة، ويمثل ٢٠% من الإقراض العقاري هناك قبل الأزمة العقارية الأخيرة.

نظام التمويل العقاري المرن Flexible Mortgage : وهو نظام تمويل عقاري تعويضي أو مكافئ Offset Mortgage بمعنى ربط قرض التمويل العقاري بالحساب الجاري أو القروض الأخرى، بحيث تحصل الجهة الممولة على حصة أو نصيب من العائد الرأسمالي للعقار بدلاً من الفائدة، وهو نظام معمول به في أستراليا وبريطانيا.

نظام التمويل العقاري العكسي Reverse Mortgage : وهو يتيح لملاك العقارات حصولهم على سيولة نقدية من الجهة الممولة طول الفترة المتبقية من حياتهم مقابل تحويل ملكية العقار بعد الوفاة للجهة الممولة دون الحاجة إلى بيع العقار، وهو نظام منتشر في الدول التي يرتفع فيها متوسط الأعمار.

تمويل قيمة العقار بالكامل Loan to Value : وهو يتيح تمويل ١٠٠% من قيمة العقار، ويطبق هذا النظام في بولندا.

الإجراءات المتخذة لتنشيط سوق التمويل العقاري في مصر:

تم اتخاذ العديد من الإجراءات التي من شأنها العمل على دفع وتنشيط التمويل العقاري في مصر، والتي كان من أهمها^(١)،

التغلب على مشكلة ارتفاع رسوم التسجيل العقاري، وذلك من خلال صدور القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٦، والذي تم بمقتضاه خفض رسوم التسجيل والشهر والتوثيق إلى ٢٠٠٠ جنيه كحد أقصى.

قيام البنك المركزي المصري برفع سقف محفظة القروض العقارية لدى البنوك من ٥% إلى ١٠%.

السماح لأصحاب المعاش المبكر بالحصول على قروض التمويل العقاري:

توقيع عقد اتفاق بين هيئة التمويل العقاري وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاتخاذ مجموعة من الإجراءات لتسهيل التعامل بنظام التمويل العقاري على الأراضي المخصصة بالمدن الجديدة.

التوسع في وسائل إثبات الدخل إما عن طريق شهادة من جهة العمل (بيان بمضردات

١ - وزارة الاستثمار - وزارة الإستثمار في عام.. تقرير أداء وزارة الإستثمار والجهات التابعة لها خلال عام ٢٠١٠/٢٠١٥.

المرتب)، أو شهادة من الضرائب بالموقف الضريبي خلال آخر ثلاث سنوات، أو أي وسيلة أخرى تقبلها جهة التمويل. مما يزيد من المرونة في تطبيق نظام التمويل العقاري.

إعفاء عقود التمويل العقاري من الخضوع لضريبة الدمغة النسبية.

الانتهاء من وضع القواعد العامة لتنظيم التعاملات في السوق وفقاً لأفضل الممارسات العالمية ومقررات لجنة "بازل ٢"، حيث تم إقرار الضوابط الرقابية التي يتعين على الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري الالتزام بها لمكافحة غسل الأموال^(١).

تشجيع المستثمرين على إنشاء شركات جديدة للتمويل العقاري.

إطلاق مشروع "المسكن الملائم للمواطن المصري" لتوفير ٥٠٠ ألف وحدة سكنية لمحدودي الدخل، من خلال ضخ مبلغ ٢ مليار جنيه بمساهمة كل من البنك الأهلي المصري، وبنك مصر، وبنك التعمير والإسكان. بحيث يشمل ذلك المشروع إجرائيين؛ أولهما: منح دعم نقدي فوري لا يرد من الحكومة بحد أقصى ١٥ ألف جنيه للأفراد محدودي الدخل (لا يزيد عن ١٢ ألف جنيه للفرد، أو ١٨ ألف جنيه للأسرة كما سبقت الإشارة)، والثاني: إتاحة تمويل مصري ميسر طويل الأجل في حدود ٢٠ ألف جنيه لكل وحدة سكنية يتم سدادها 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 في حصول المواطن على الدعم والتمويل.

تعزيز دور قطاع التأمين في مجال الاستثمار متوسط وطويل الأجل في سندات توريق الحقوق المالية الأجلة الناشئة عن التمويل العقاري.

تطوير وتحديث السجل العيني للعقارات المبنية، وذلك بالتعاون مع وزارة التنمية الإدارية، مما يساعد بدوره على تفعيل نشاط التمويل العقاري.

١ - يقوم اتفاق بازل ٢ على ثلاثة أسس هي:

١- طريقة مستحدثة لحساب كفاية رأس المال المرجح بالمخاطر واللازم لمواجهة مخاطر السوق ومخاطر التشغيل ومخاطر الائتمان.
٢- ضمان وجود طريقة فعالة للمراجعة والرقابة، أي أن يكون البنك أو غيره من المؤسسات المالية الخاضعة لإشراف الجهات الرقابية الألية للتقييم الداخلي لتحديد رأس المال الاقتصادي وذلك من خلال تقييم المخاطر المرتبطة بذلك.
٣- نظام فاعل لانضباط السوق والسعي إلى استقراره، وهذا يتطلب من أي بنك أو مؤسسة مالية أن تقوم بالإفصاح عن أسماها ومدى تعرضها للأخطار، والطرق المتبعة لتحديد حجم الخطر حتى يكون عملاء هذه المؤسسات ودانئوها على علم بها، ولتتمكنوا من تقدير المخاطر التي يواجهونها نتيجة تعاملهم مع هذه المؤسسات..... للمزيد، راجع: د/ طارق عبد العال حماد، التطورات العالمية و انعكاساتها على أعمال البنوك، الدار الجامعية، مصر، ٢٠١٢، وأيضاً د/ عبد الطلب عبد الحميد، العولة واقتصاديات البنوك، الدار الجامعية مصر، ٢٠١٢.

إنشاء البوابة الإلكترونية للهيئة العامة للتمويل العقاري، والتي تحتوى على كافة البيانات والمعلومات التي يحتاجها المتعاملون في سوق التمويل العقاري.

إنشاء مركز للرد على استفسارات المتعاملين Call Center ، كما تم توزيع نحو ٩٠٠ ألف نسخة من دليل التمويل العقاري على المواطنين .

دور البنك المركزي في دعم منظومة التمويل العقاري؛

أعلن البنك المركزي المصري تعديل شروط مبادرة التمويل العقاري ٢٠١٦ وتخفيض نسبة فائدة التمويل العقاري في البنوك لتصل الي ٥ % بدلا من ٧ % سنويا. علي أن تكون نسبة الفائدة متناقصة سنويا علي أن يتم تقديم تسهيلات لتوسطى الدخل ومحدودي الدخل ضمن قروض التمويل العقاري من البنوك المصرية^(١).

قيام البنك المركزي بخفض سعر الفائدة علي قرض التمويل العقاري من ٧ % الي ٥ %؛

أعلن البنك المركزي تعديل بعض بنود مبادرة التمويل العقاري من البنك المركزي والبنوك المصرية، والتي يتم من خلالها تمويل شقق الإسكان الاجتماعي وشقق الإسكان المتوسط في مصر، حيث تم إدخال شرائح جديدة من محدودى ومتوسطى الدخل ضمن مبادرة الإسكان في مصر خاصة المواطنين والموظفين الذين يقل دخلهم عن ١٤٠٠ جنيه شهريا ، بحيث يتم الاستفادة بمبادرة الإسكان الاجتماعي أو الإسكان المتوسط ويكون سعر الفائدة السنوي ٥% بدلا من ٧% في الإسكان ويكون سعر الفائدة متناقضا سنويا.

تخفيض مقدم شقق الإسكان الاجتماعي والمتوسط في مصر؛

قرر البنك المركزي المصري في غضون شهر فبراير ٢٠١٦ تخفيض سعر الفائدة علي قروض الإسكان الاجتماعي ومقدم شقق الإسكان الاجتماعي المطلوب ، وتم تعديل قيمة مقدم الثمن المطلوب منهم ليصبح مبلغ مقدم شقق الإسكان ١٢ ألف جنيه، وضمان حصول المواطنين على إجمالي دعم أكبر، تحقيقا للعدالة الاجتماعية المنشودة وبرنامج الإسكان الاجتماعي، مع تحفيز البنوك على تمويل الفئات التي يصعب الحصول على إثبات دخلهم عن طريق تغطية مخاطر الائتمان لتلك الفئات، من خلال بوالص تأمين جماعية^(٢).

١ - مني مراد . تخفيض فائدة التمويل العقاري ٢٠١٦ وتخفيض مقدم شقق الإسكان الاجتماعي ٢٠١٦/٢/٢٥ . الجريدة الإلكترونية خمس خطوات ، على الموقع الإلكتروني <http://okhifawat.com/>

٢ - وعلى أن يتم مراعاة حدود الدخل للموظفين والعاملين والحدود السعيرية للشقق حسبما أوضح البنك المركزي. في بيان له، اليوم الخميس. إن صندوق التمويل العقاري يبين حدود الدخل المستحقة للدعم والتمويل ضمن المبادرة، وكذا الحدود السعيرية للوحدات التي يمكن تمويلها ضمن محور منخفضي الدخل، ضمنا لتوصول الدعم والتمويل لمنخفضي الدخل.... المزيد راجع ، النشرة الاقتصادية للبنك المركزي، يوليو ٢٠١٦.

إضافة شريحة جديدة لقروض الإسكان المتوسط:

وتضمنت تعديلات البنك المركزي التي سيتم تطبيقها في البنك الأهلي وبنك مصر وصندوق التمويل العقاري وباقي البنوك المصرية ضمن مبادرة التمويل العقاري، إضافة شريحة جديدة تحت مسمى "متوسط الدخل المميز"، بهدف فتح المجال أمام الشباب الذي يرغب في اقتناء مسكن من خلال مبادرة التمويل العقاري، بسعر عائد سنوي متناقص أقل دعماً من الفئات الأخرى، يبلغ ١٠,٥٪ سنوياً أيضاً^(١).

سادساً: دور الحكومة المصرية في تطوير الثروة العقارية:

خلال الأعوام الثلاثين الماضية تضاعف حجم الاستثمارات والأصول العقارية في مصر بفضل زيادة الطلب المشتق من زيادة السكان وتكوين أسر جديدة والهجرة من الريف إلى المدينة، وبفضل زيادة المدخرات الناجمة من فوائض دخول المصريين العاملين بالخارج، وكذلك بعض شرائح ذوي الدخل العالي للعاملين في الداخل. وقد شمل التوسع مناطق حضرية مستحدثة تمثلت في المدن الجديدة ومناطق أخرى تقع داخل أو على أطراف المدن القديمة. كما شمل التوسع أيضاً مناطق عشوائية تقع داخل أو في حزام المدن والمناطق الحضرية القديمة. وبعض هذه التوسعات تم على الأراضي الزراعية في قرى الدلتا والوادي ويمثل اعتداء عليها، وبعضها الآخر مثل توسعاً رأسياً بالمخالفة للقوانين والقواعد المنظمة للبناء والارتقاعات، وكلها انتهز ضعف مؤسسات الدولة وعجزها وفسادها وتحدي سلطاتها في التنظيم والرقابة^(٢).

وقد واجه النمو الهائل الذي حدث في الأصول العقارية - سواء في القطاع العقاري (المنظم) أو العشوائي أو المخالف (غير المنظم) - ترهل وضعف متزايد في أجهزة الدولة المنظمة لهذا القطاع، وتخلف في القوانين والأليات والأدوات المؤسسية لمواكبة التغيرات الكبرى التي طرأت على هذا القطاع المهم. ويمكن القول بلا مبالغة أن الثروة العقارية في مصر تعاني الهدر والفضى لقصور الاطار المؤسسي المنظم لها.

ولعله من الصحيح أن هناك تطوراً ونمواً في عدد ونوعية شركات الانشاءات خلال العقدين الماضيين، وبعض المبادرات في الفترة الأخيرة مثل تطوير نظام الضريبة العقارية، وبدأ التمكيز في القطاع المصري في تطوير الائتمان العقاري.

١ - راجع ذات النشرة الاقتصادية السابقة.

٢ - أحمد صقر عاشور، تنظيم وتطوير اقتصاديات الثروة العقارية، مقال منشور بجريدة الاهرام المصرية، عدد الجمعة ٢٠١٦/٩/٢، السنة ١١١، العدد رقم ٢٣٨٧.

وان كان التضخم المزمع وارتفاع سعر فائدة الإقراض يعيق توسيع قاعدة الاقتراض والرهن العقاري . وبدء تكوين صناديق حديثة للاستثمار العقاري ، ونشأة مؤسسات ومتخصصين فى التقييم والتسويق العقاري . إلا أن هناك حاجة لتطوير استراتيجي ومؤسسي شامل ، يستهدف تنمية وتنظيم والحفاظ على الثروة العقارية . ولا يتحقق هذا بالتركيز على أعمال الانشاءات فى القطاع المنظم أو بتوجيه واقتصار الاهتمام بالمناطق الجديدة ، وإهمال التطوير المؤسسي للقطاع ككل وللأجهزة الحكومية المرتبطة به^(١).

ومن أهم المجالات للتطوير الاستراتيجي والمؤسسي المطلوب للثروة العقارية ما يلي^(٢) :

يحتاج الأمر إلى وضع استراتيجية شاملة ومخطط متكامل للنهوض باقتصاديات الثروة العقارية ، يشمل تطوير الإطار القانوني واللوائح والقواعد المنظمة ، وكذلك توحيد سلطات الدولة فى جهاز واحد بدلاً من التعدد والتشتت القائم حالياً . ويتطلب الأمر وضع مخططات عامة للمدن والمناطق الحضرية لتطويرها وعلاج مشكلاتها ، ومعالجة جزرية لمشكلات الفساد بأجهزة الإسكان والاحياء وغيرها ، وتطوير وتقوية المؤسسات التنفيذية القائمة على تنفيذ المخطط وامتداد القوانين واللوائح المبسطة والمطورة ، وسد المنافذ والفجوات التي يتسرب منها الفساد .

كما أن احد أهم هذه العلاجات هو جعل هذه المؤسسات مسؤولة عن نتائج أعمالها ، مثل الوقت والخطوات المستغرقة فى الإجراءات ، وكذلك مواصفات وأعمال الإنشاء والبناء الفعلية ومدى التزامها بالمخطط ، مع وضع أنظمة للثواب القوي والعقاب الرادع والحاسم للمسؤولين استناداً إلى هذه المؤشرات والنتائج . أما جهات الإنشاء والأطراف المخالفة من الجمهور ، هناك حاجة لسد الثغرات والتغلب على ممارسات التحايل القائمة فى الأنظمة الحالية بإعادة بناء المنظمة للتقليل مكامن المخاطر والتحايل والمخالفات والفساد ووضع عقوبات مشددة يصل بعضها إلى الغرامة الرادعة والإزالة والمصادرة ونزع الملكية للملاك المخالفين ، والحبس وشطب القيد بالنسبة للمكاتب وشركات الإنشاءات والمقاولين . ومن الطبيعي أن يتضمن الأمر وضع حلول جزرية للحد من الهجرة للمدن ، والتعامل على نطاق واسع مع احتياج الأسر الفقيرة

١ - راجع النشرة الاقتصادية للبنك المركزي المصري سالف الإشارة إليها .

٢ - أحمد صقر عاشور، المرجع السابق .

للسكن للحد من نمو العشوائيات ، مع حلول مبتكرة وشاملة للوحدات العقارية في المناطق العشوائية والمفقيرة لتطويرها وتسجيلها وتنمية قيمتها.

وتشكل الملكيات العقارية غير المسجلة، وهي تمثل النسبة العظمى الآن من مجمل الوحدات مشكلة عظمى ، حيث يقف الطابع غير الرسمي وغياب التسجيل حائلاً أمام اسناد القيمة الحقيقية للوحدات ، فضلاً عن عدم القدرة على تداولها في السوق والاقتراض بضمانها والتعامل الرسمي بشأنها ، ويسري هذا العائق الكبير على الوحدات السكنية وعلى المحلات والورش وأماكن الإنتاج والخدمات في قطاع المشروعات الصغيرة ومتناهية الصغر ، فيعيق تطورها ونموها^(١).

وقد قام "هيرناندو ديسوتو" وهو خبير دولي معروف بدراسة عن "رأس المال العقاري الراكد" أي غير المسجل وغير المقتن في مصر منذ ما يقرب من عقدين ، يشمل العقارات والأراضي . وقدرت الدراسة أن أغلب هذه الأصول ٧٠% يمتلكها الفقراء، وقدرت قيمتها وقتها برقم مدهل بلغ ٢٤٠ مليار دولار. وقد تضاعف هذا الرقم مرات خلال العقدين الأخيرين، دون تحول في وضعية هذه الملكيات مما يعني توسع وتعاضم الهدر القومي وتعطيل تطور هذه الثروة الهامة . ويمثل إدخال هذه الوحدات في المنظومة الرسمية تعظيماً لقيمتها وتفعيلها كأصل رأسمالي. ويتطلب هذا الاستفادة من الخبرات والمبادرات المبتكرة لدول مثل بيرو ودول أخرى في أمريكا اللاتينية وآسيا حققت نجاحاً في تفعيل هذه الثروة العقارية وإخراجها من دائرة الركود^(٢).

سابعاً : آثار تعويم الجنيه على سوق العقارات في مصر:

تؤدي الزيادة المستمرة في أسعار مواد البناء إلى الارتفاع التلقائي في أسعار العقارات ، خاصة بعد قرار البنك المركزي بتعويم الجنيه المصري ، وانخفاض قيمته أمام الدولار. حيث وصل سعر الحديد على سبيل المثال إلى أرقام تتراوح بين ٩٥٠٠ إلى ٩٨٢٠ جنيه للطن. ووصل سعر طن الأسمت البورتلاندي العادي إلى أرقام تتراوح بين ٦٧٥ إلى ٨٥٠ جنيه للطن ، بنسبة تتجاوز ٤٠% منذ قرار التعويم ، على الرغم من أنه منتج محلي بشكل كامل. مما سبب ركود "تسيبي" ، في حركة بيع وشراء العقارات. الأمر الذي يؤكد مؤشراً موقع عقار ماب الذي يقيس حجم الطلب على العقارات في السوق المصري ، لشهري ديسمبر ٢٠١٦ ويناير ٢٠١٧ ، مما يشير إلى وجود حالة ترقب شديدة

١ - احمد صقر عاشور. المقال السابق.

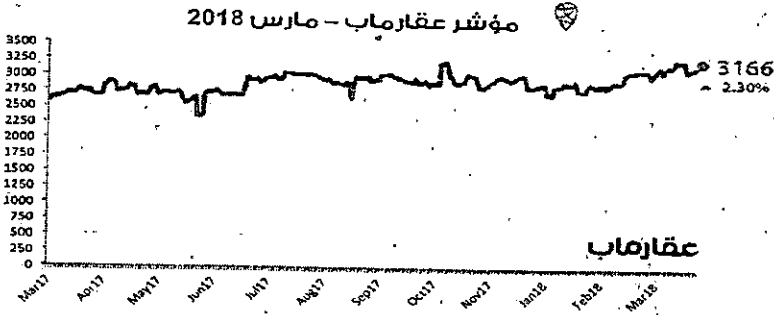
٢ - صبحي جميل محمود. التمويل العقاري. الطبعة العربية، دار الجهد للنشر والتوزيع. الأردن، ٢٠١٥. ص ٢٠ وما بعدها.

في السوق مع زيادة أسعار العقارات. فقد بلغ متوسط زيادة الأسعار في القاهرة الكبرى ١٩% بعد قرار التعويم، بحسب الموقع^(١).

وقد شهد عام ٢٠١٨ مزيداً من تضام أسعار العقارات بالتبعية للزيادة المفترضة في أسعار مواد البناء خصوصاً الحديد والأسمنت التي تتراوح بين ١٢٠٠٠ إلى ١٢٠٠٠ جنيه للطن. ووصل سعر طن الأسمنت البورتلاندي العادي إلى أرقام تتراوح بين ١٢٠٠ إلى ١٢٠٠ جنيه، بنسبة تتجاوز ٨٠% تقريباً منذ قرار التعويم. ويوضح الرسم البياني التالي بالشكل رقم (١) مؤشر عقار ماب حتى شهر مارس ٢٠١٨^(٢).

الشكل رقم (١)

مؤشر عقار ماب، مارس ٢٠١٨



المصدر: موقع عقار ماب على شبكة الانترنت، www.egypt.aqarmap.com

وقد سجل مؤشر "عقار ماب" الذي يقيس حجم الطلب على العقارات في السوق المصري زيادة بنسبة ٩% خلال شهر فبراير بالمقارنة مع شهر يناير، وتلى ذلك زيادة شهرية أخرى في شهر مارس بنسبة ٢% لتصل قيمة المؤشر في نهاية شهر مارس إلى ٣١٦٦ نقطة.

ثامناً: التوزيع النسبي للسكان في مصر:

كشفت نتائج تعداد سكان مصر لعام ٢٠١٧، وجود نحو ٤٢ ألف وحدة سكنية «إيجار مفروش» بنسبة ١,٠% من إجمالي عدد الوحدات السكنية الموجودة بالدولة والبالغة

١ - فتحي عرفة، القطاع العقاري في مصر ٢٠١٧، المتغيرات والقرص، ٢٠١٧/٢/٦، <https://nozol.com>

٢ - يتم حساب قيمة مؤشر عقار ماب باستخدام مجموعة من المعادلات المنبئية على أرقام وإحصائيات دقيقة يتم جمعها من محرك بحث عقار ماب والذي يحتوي على أكثر من ١٠٠٠ وحدة عقارية، بالإضافة إلى وجود ما يقارب ١٠٠٠٠٠ زيارة للموقع بشكل شهري. أيضاً يتم الاعتماد على بيانات اقتصادية وإحصائية تساعد في تقييم الوضع العام للقطاع العقاري في مصر لتحسين قيمة المؤشر... المزيد، راجع موقع عقار ماب على شبكة الانترنت، www.egypt.aqarmap.com.

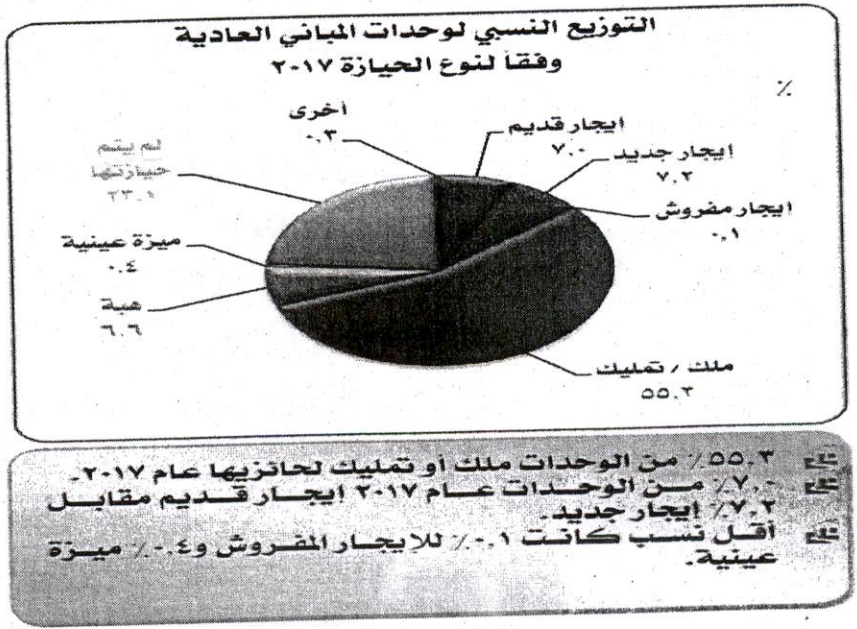
د. ياسر عوض - تصدير العقارات كآلية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفقاعة العقارية ١٧٢

٤٢,٩٧٣ مليون وحدة، بينما بلغ عدد الوحدات السكنية المؤجرة بنظام «الإيجار القديم» نحو ٣ ملايين وحدة سكنية، بنسبة ٧% من إجمالي عدد الوحدات. وأظهرت النتائج أن الوحدات المؤجرة في مصر بنظام الإيجار الجديد استحوذت على نسبة ٧,٢% من إجمالي عدد الوحدات السكنية، فيما شكلت الوحدات السكنية «التمليك» النسبة الأعلى من وحدات مصر بـ ٥٥,٣%، تلاها وحدات لم يتم حيازتها والتي شكلت نسبة ٢٣,١% من العدد الإجمالي^(١).

ويوضح الشكل رقم (٢)، التوزيع النسبي للوحدات السكنية بمصر وفقاً لنوع حيازتها، بحسب تعداد ٢٠١٧.

الشكل رقم (٢)

يوضح التوزيع النسبي للوحدات السكنية في مصر وفقاً لنوع حيازتها عام ٢٠١٧



المصدر: جريدة اليوم السابع المصرية، يوم ٢٠١٧/١٠/٣

١ - أعلن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء المصري عن نتائج تعداد سكان مصر لعام ٢٠١٧، ومن المعروف أن التعداد السكاني وفقاً للمعايير الدولية يجري كل ١٠ سنوات. ويعتبر التعداد الحالي هو أول تعداد الكرتوني في مصر للمزيد، راجع هيئة حسام، تعداد مصر ٢٠١٧ يكشف، ٢٣ ألف شقة مفروشة بمصر.. ٢٠ ملايين وحدة إيجار قديم، جريدة اليوم السابع، بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٣، على الموقع الإلكتروني، <http://www.youm7v.com>

تاسعاً : أسباب ارتفاع وانخفاض القيمة العقارية^(١) :

أسباب ارتفاع القيمة العقارية^(٢) :

تزداد القيمة العقارية بصفة دورية للأسباب التالية:

تحسين البنية التحتية.

التحولات والنمو الاقتصادي.

زيادة التدفقات النقدية من العقار.

التحسينات الرأسمالية في العقار.

أثر التضخم.

تأثير الطلب والعرض في السوق العقاري.

إدخال تعديلات وديكورات في المبني.

الإعلان عن التجديدات والمزايا الجديدة

أسباب انخفاض القيمة العقارية:

كما قد تنخفض القيمة العقارية أيضا لبعض أو كل من الأسباب التالية:

البيع الاضطراري للعقار.

غياب الصيانة المستمرة.

ظروف الطلب والعرض في السوق العقاري.

التقادم الاقتصادي.

تغير قوانين الحكومة.

التأثير العكسي للبنية التحتية.

تدهور أحوال الحي الذي يقع العقار في دائرته.

تزداد قيمة العقارات مع الوقت مما يسمح بشراء عقارات أخرى.

١ - أحمد حسن ، ١٠ أسباب وراء زيادة أسعار العقارات في عام ٢٠١٨ .. تعرف عليها ، ، جريدة اليوم السابع المصرية، عدد الجمعة،

٢٠١٨/١/٥

٢ - للمزيد، راجع: احمد حسن، ذات المرجع السابق.

المبحث الثالث

الفقاعة العقارية المحتملة في مصر وعلاقتها بتصدير العقارات.

يميل رجال الأعمال في النظام الرأسمالي لتركيز استثماراتهم في أنشطة استثمارية ذات طبيعة خدمية، وبالأخص المضاربات بقطاع العقارات والبورصة - سوق الأوراق المالية - بحيث ترتفع أسعار السلع والخدمات بصورة كبيرة دون أن يقابلها إنتاج فعلي حقيقي، وذلك بحثاً عن الربح السريع المريح بمرور الوقت، ولتجنب مخاطر الاستثمار كثيف رأس المال في الأنشطة الصناعية الثقيلة. كما يميل رجال الأعمال للجانب الاستهلاكي، ويدفع المستهلكون مبالغ كبيرة لقاء خدمات أو سلع تقل كثيراً عن قيمتها الحقيقية، ليتخذ الاقتصاد الوطني في النهاية ما يعرف بـ «اقتصاد الفقاعة».

و«اقتصاد الفقاعة» ظاهرة انتشرت ببلدان العالم المعاصر، أشهرها فقاعة العقارات في الولايات المتحدة الأمريكية سنة ٢٠٠٨ التي أدت لانتهيارات مريعة في سوق العقارات وسوق الأوراق المالية، كما ارتبطت في الآونة الأخيرة باقتصادات كثير من دول جنوب شرق آسيا؛ حيث تعاضمت القيم المالية للأصول العقارية بهذه الدول بصورة كبيرة للغاية على حساب القيمة الفعلية لها، وعند نقطة انكسار معينة يتوقف الطلب الفعلي على المتاح من هذه السلع والخدمات، وتعجز السوق الاستهلاكية عن استيعاب مستويات الأسعار المبالغ فيها، في تلك اللحظة يبدأ الانهيار^(١).

ويشبه الاقتصاد آنذاك فقاعة كبيرة الحجم دون أن يكون له وزن حقيقي من أصول إنتاجية على أرض الواقع، فهو اقتصاد يقوم على المضاربات السريعة المتتالية على أسعار الأراضي والعقارات بحيث ترتفع ارتفاعاً غير منطقي، ومن ثم يكون الانهيار متسارعاً بدرجة موازية لتثير الفزع فتتهوي أسعار الأسهم والسندات مطيحه بأحلام الثراء ويثروات صفار المستثمرين اللاهثين وراء الريح السهل.

ويعتبر الوضع الاقتصادي - الآن - في مصر أقرب لاقتصاد الفقاعة، بدأ بشيوع ظاهرة «التسقيع»، ويقصد بها الاستثمار في الأراضي والعقارات وحبسه لفترة زمنية لتعطيل دورة رأس المال، وزيادة الطلب، كل ذلك بغرض المضاربة على أسعارها، ومن ثم الاستفادة من فروق الأسعار صعوداً، وقد أدى هذا لزيادة أسعار الأراضي والعقارات

زيادات متتالية رهيبه دون مبرر اقتصادي منطقي، تزامن هذا مع استثمارات رهيبه في مجال العقارات، وبخاصة ذات المستوى فائق الرفاهية وبصورة تفوق استيعاب احتياجات السوق الاستهلاكية (ظهور مفهوم الكومباوند السكني أو الأحياء السكنية المنعزلة). تزامن هذا مع نمو ظاهرة بناء الأبراج العشوائية في الأراضي الزراعية بطول مصر وعرضها.. عشرات الآلاف من الأبراج الشاهقة التي استنزفت مئات المليارات من الجنيهات، من مدخرات وودائع المصريين، وأصبحت شاهداً حياً على غباء استثمار المضاربة الباحث عن الربح السريع الكبير، ولأن دوام الحال من المحال، ولكل صعود ينبغي أن يحدث سقوط أو هبوط مواز له، فالتسارع في قطاع العقارات والأراضي بمصر قد بدأ منذ فترة طويلة، ومن المتوقع عما قريب أن يصل إلى نقطة الانكسار.

ونقطة الانكسار، تلك النقطة التي يعجز فيها الطلب عن تغطية العروض من ملايين الوحدات السكنية من مختلف الأنواع ومستويات الرفاهية، بطول مصر وعرضها، يعجز أصحابها عن تحقيق هامش ربح معقول وزيماً لا يتمكنون من استرداد تكاليف الإنشاء في ظل تشبثهم بمستويات الأسعار الحالية والجاذبة لمزيد من المليارات التي تنفق بصورة مطردة.

وتبدأ نقطة الانكسار عملها في لحظة انفجار الفقاعة، بعد أن تتضخم وصولاً لحجمها الحالي أو أقرب، وعندما لا يحدث مزيد من ضخ المليارات يبدأ حجمها الهائل في التداعي للداخل محدثاً انهياراً كبيراً يطيح بأحلام الثراء والربح السريع.

أولاً: مفهوم الفقاعة العقارية:

تعريف الفقاعة العقارية بأنها:

«ارتفاع في معدلات بيع العقارات بصورة تفوق حجم الشراء، مما يترتب عليه لجوء مقتني الوحدات للبيع بأسعار منخفضة، ويزداد الموقف حدة عند اعتماد شريحة من مقتني الوحدات على القروض الشخصية أو التمويل العقاري في شراء هذه الوحدات بغرض الاستثمار أو السكن الثاني، حيث سيضطرون إلى البيع السريع بأسعار أكثر انخفاضاً لتفادي تعرضهم لأزمة مالية».

واقتصاد الفقاعة أو «اقتصاد البالون» (The Bubble Economy) هو وصف لحالة تحدث عندما تتسبب المضاربة على سلعة ما في تزايد سعرها، بطريقة تؤدي

لتزايد المضاربة عليها. وقتها يبلغ سعر هذه السلعة مستويات خيالية، في تشبيه انقفاخ البالون، حتى يبلغ مرحلة ما يسمى بـ «انفجار الفقاعة أو البالون» (الانهيار) وحدوث هبوط حاد ومفاجئ في سعر هذه السلعة. كذلك يقصد بهذا التعبير وصف بعض الاقتصادات التي تشهد رواجاً اقتصادياً كبيراً لفترات زمنية محدودة، دون أن تستند إلى قاعدة إنتاجية متينة قادرة على توليد الدخل المنتظم والاستمرار في الرفاهة والرواج على أسس دائمة ومتواصلة^(١).

ومن ثم فإن الفقاعة - بشكل عام - تعني ارتفاع الطلب نسبياً على أصل من الأصول، يعقبه ارتفاع في الأسعار، ومن ثم ينشط سوق هذا الأصل حتى يلفت انتباه المستثمرين، فيبدأون في ضخ الأموال في هذا الأصل، ويتم اقتراض أغلب هذه الأموال من البنوك، ثم تزداد وتيرة ارتفاع أسعار هذا الأصل، ليتم جذب وإغراء المزيد من المستثمرين لاقتناء هذا الأصل، حتى تصل الأسعار إلى درجة خيالية غير حقيقية، ولا تلبى الطلب الحقيقي، وإنما ما حدث كان طلباً مصطنعاً أدى لمثل تلك الارتفاعات.

وفي تلك اللحظة تتشكل الفقاعة أو البالون، ليبدأ سوق هذا الأصل في الركود كمقدمة للكارثة التي توشك على الوقوع، ثم تقترب مواعيد أقساط البنوك على المستثمرين والشركات، لتسارع الأخيرة بالبيع بأسعار مخفضة حتى لا تتعثر وتعلن إفلاسها، وتبدأ موجة جماعية من البيع، ليزداد العرض، ويقل الطلب الذي تأثر سابقاً والأسعار المبالغ فيها. ومن ثم تنفجر فقاعة هذا الأصل، وينخفض سعره لمستويات كبيرة ربما تتجاوز ٥٠% من سعره السوقي؛ ولكن في نفس الوقت لا يوجد طلب حقيقي يستوعب هذا الانخفاض في الأسعار؛ فتحدث الأزمة، وربما ينهار قطاع ذلك الأصل برمته، وبالتالي يتعثر المستثمرون في السداد، وتتأثر البنوك بمثل ذلك التعثر، ليدخل الاقتصاد الكلي في أزمة اقتصادية ومالية طاحنة، تزداد حدتها مع كبر حجم تمويل ذلك الأصل^(٢).

وينظر بوجه عام إلى الفقاعات الاقتصادية على أنها ذات تأثير سلبي على حالة الاقتصاد، لأنها تسبب حدوث حالة التوزيع غير العادل للموارد، في اتجاه استخدامات غير مثلى. بالإضافة لذلك، الانهيار الذي يلي الفقاعة الاقتصادية يمكن له أن يدمر ويفني مقداراً كبيراً من الثروات، ويتسبب في حالة من السقم الاقتصادي مثل ما حدث في الكساد العظيم عام ١٩٢٠ في الولايات المتحدة الأمريكية، وفي اليابان عام ١٩٩٠.

١ - ويكيبيديا الموسوعة الحرة. على الموقع الإلكتروني: <https://ar.wikipedia.org>

٢ - مجهول، مصر على أعتاب فقاعة عقارية قد تقضي على الأخضر واليابس، ١٥ فبراير ٢٠١٧، على الموقع الإلكتروني: <https://www.saspost.com>

ومن ضمن السمات السلبية الأخرى للفقاعات الاقتصادية تتمثل في صورة التأثير السلبي على معدلات إنفاق المستهلكين، إذ يتفقون المزيد من الأموال لشراء سلع بأسعار مغال فيها، مثل سوق العقارات في إنجلترا وأسبانيا وبعض أجزاء من الولايات المتحدة الأمريكية؛ إذ ينفق المستهلكون هناك المزيد من الأموال فقط لأنهم يشعرون أنهم أغنى مادياً.

ثانياً : تفسير حدوث الفقاعات العقارية:

خلال السنوات الأخيرة، ساعد على ظهور « الفقاعات الاقتصادية » وتفاقمها في الكثير من البلدان العربية، الميل نحو المضاربة في أسواق الأراضي والعقارات ويورصات الأوراق المالية، ما نتج منه حصاد ما يسمى « الأرباح القدرية » « Windfall Profits »، وهي الأرباح التي يتم جنيها من دون جهد مبدول أو إنتاج فعلي ملموس. وترتبط بذلك دورات إنفاق إضافية تؤدي إلى حدوث المزيد من الرواج الاستهلاكي الترفي، الأمر الذي يغذي دورة جديدة من الانفاق تساهم في ازدهار اقتصاد الفقاعات. في النهاية يؤدي ذلك لتضخم أسعار بعض الأصول الاقتصادية نتيجة المضاربات المحمومة والتي تؤدي بدورها لحدوث طفرات متوالية في أسعار الأسهم والأراضي والعقارات، دون الاستناد إلى أداء اقتصادي حقيقي.

ويعتبر سبب حدوث مثل هذه الفقاعات محل خلاف كبير، فالبعض يرى أن الفقاعات الاقتصادية ذات صلة وثيقة بالتضخم، وبالتالي فأسباب التضخم هي ذات أسباب الفقاعات العقارية بدورها. البعض الآخر يرى أن هناك ما يسمى « قيمة أساسية، لأي أصل من الأصول، وأن الفقاعات تمثل الزيادة في القيمة الحالية فوق هذه القيمة الأساسية، وأن القيمة الحالية يجب أن تنخفض في نهاية الأمر إلى القيمة الأساسية^(١).

١ - من أمثلة الفقاعات الاقتصادية التي حدثت على مر التاريخ،

جنون أزهار التوباك الهولندية ١٦٣٧.

شركة البحر الجنوبي (ساوث سي) ١٧٢٠.

فقاعة القنوت الإنجليزية.

فقاعة الطرق الحديدية.

فقاعة سوق البناء في فلوريدا ١٩٢٦.

فقاعة بوسايدون ١٩٧٠.

فقاعة شركات إنترنت ٢٠٠٠.

فقاعة العقارات (أزمة الرهن العقاري) ٢٠٠٧.

للمزيد، راجع ويكيبيديا الموسوعة الحرة الرجوع السابق.

ويعتمد الاستثمار الجماعي على شعور المستثمرين بأن تكاليف عدد كبير من العملاء على شراء الوحدات يعطي مؤشراً يصعب التعرض للخسارة، وهذا موقف صحيح ولكن مؤقت، نظراً لأن الطلب الجماعي يخلق طلباً غير حقيقي يعتمد على الاستثمار وليس الإسكان ويخلق انطباعاً بأن الشباب المقبلين على الزواج لديهم القدرة على اقتناء وحدات بأسعار مرتفعة. وتتمثل الحلقة الثانية من الفقاعة العقارية في تحقيق مقنتي الوحدات أرباحاً من عمليات البيع المتكررة للوحدات، حتى تصل الأزمة إلى مرحلتها الثالثة وهي الأشد خطورة حيث ستكون وصلت أسعار الوحدات إلى مستويات مرتفعة للغاية وفي المقابل تبيع الشركات العقارية وحداتها على أقساط تصل إلى ١٠ سنوات^(١).

وهناك طرح آخر يجذر من وقوع تداعيات خطيرة للإقبال الشديد على العقارات كأوعية استثمارية، إذ إن المشكلة الحقيقية تكمن في عدم طرح الدولة أوعية استثمارية ذات معدلات مخاطرة متوسطة أو منخفضة مقابل عائد يناسب معدل التضخم غير الرسمي الذي يتجاوز حاجز ٢٠٪. وأوضح أن هناك شريحة من مشتري الوحدات العقارية وجهت كامل أموالها أو نصفها لتقديم مبلغ حجز الوحدة البالغ ١٠٠ ألف جنيه لمواجهة التضخم غير الرسمي المرتفع، وهناك موجة مرتقبة من الاستثمار الجماعي في العقارات باعتباره الوعاء الادخاري الأفضل من حيث العائد وأقل مخاطرة حتى الآن، لكن استمرار هذا الاستثمار الجماعي سيخلق فقاعة عقارية خلال أقل من ٥ سنوات^(٢).

ثالثاً: تحليل ظاهرة الفقاعات في الفكر الاقتصادي؛

اندفع بعض المفتونين بالاقتصاد الرأسمالي في نهاية القرن العشرين ومع ظهور بوادر نمو متصاعد في بعض المؤشرات الاقتصادية لدول رأسمالية معينة. الولايات المتحدة الأمريكية في مقدمتها. إلى التبشير بنهاية التاريخ مع النظام الرأسمالي، كما فعل «فوكوياما» حيث اعتبره خاتمة الأنظمة وجمهوريةها الفاضلة^(٣). ولكن هل هو فعلاً كذلك؟

١ - وفي هذه المرحلة لن يقبل المشترون على شراء الوحدات نقداً لارتفاع ثمنها وتفضيل وحدات الشركات العقارية. وهو ما سيدفع مقنتي الوحدات إلى بيعها بأسعار أقل وستستمر هذه الحالة وتستصل إلى ذروتها حين يلجأ المقترضون إلى بيع الوحدات بأسعار أقل لسداد التزاماتهم المصرفية..... راجع تفضيلاً، محمد عوض، المرجع السابق.

٢ - أيمن أبو هند، مدير الاستثمار بشركة كارتل كابيتال الأمريكية، ذات المقالة السابقة.

3 - Franklin Allen & Douglas Gale, "Understanding financial crises", Oxford University Press, 1st.edt., GB 2007, p 19.

ويمكن القول أن الإشكالية الكبرى تكمن في أعماق الفكر الاقتصادي الرأسمالي، حيث إنه واستناداً إلى حقيقة إن الدورة الاقتصادية « Business Cycle » دورة الأعمال - هي تلازم مجموعة من الحلقات المتنازعة والمتسلسلة، تسلم إحداها الأخرى مجموعة أصغر من الأزمات النقدية والمالية لتفضي هذه بدورها ثانية مع تطورها المتسلسل (أزمة نقدية ، أزمة مالية ، ومن ثم أزمة اقتصادية) وهكذا تدور الحلقات الكبيرة ويدخلها مجموعة من الحلقات الصغيرة لتشكل كل من الحلقات الكبيرة فقاعة كبرى مولدة في داخلها فقاعات صغيرة^(١).

وجدير بالذكر أن تحقيق نجاحات مهمة في بعض هذه الحلقات (المراحل). لا يعني نجاحاً مستمراً يقود إلى نجاحات أكبر وبالتالي إلى تحقيق ازدهار اقتصادي. حيث إن تلك النجاحات هي نجاحات مؤقتة تشبه إلى حد كبير القدرة على نفخ بالون بالهواء، حيث إن الاستمرار في النجاح بنفخ البالون يعني الانفجار المحتم ، وهكذا فإن تحقيق ذلك والاستمرار فيه سيؤدي إلى انفجار الفقاعة الكبرى.

وينبغي لفهم الفقاعة الكبرى التأكيد على نظرة أكثر عمقاً، وتحليلاً أكثر تعقيداً من فهم وتحليل الفقاعات الصغيرة. وهو ما يسميه الملياردير الأمريكي « George Soros » «التناقض بين اتجاهات النجاح وجوهر نجاح الفكر»^(٢)، حيث إن اتجاه النجاح في الفقاعات الرأسمالية الكبرى هو ذات ما شهدناه من نجاح الفكر في الفقاعات الصغيرة (الفقاعة التكنولوجية أو الفقاعة العقارية على سبيل المثال)، بينما يتركز جوهر الفكرة في الاعتماد الواسع على «آلية السوق» التي ظل العديد من الاقتصاديين الرأسماليين يطلقون عليها نظرية «عصمة السوق»، وما كان يدعى بسياسة «دعه يمر.. دعه يعمل» في القرن التاسع عشر، والتي تكمن جذورها في بواكير الفكر الرأسمالي المستند إلى نظرية التكاليف المطلقة في التجارة الدولية لـ «آدم سميث» ، والتي طورها فيما بعد تلميذه «ديفيد ريكاردو» وغيره من الاقتصاديين الكلاسيك، وهو ما أصبح فيما بعد مذهب السلفية الرأسمالية المتطرفة التي سيطرت على المشهد الرأسمالي عبر أطروحات النقوديين الجدد متمثلة بأفكار «ملتون فريدمان» وعقيدة للسيطرة والتحكم بعد صعود «رونالد ريجان» في الولايات المتحدة الأمريكية و «تاتشر» في بريطانيا في مطلع الثمانينيات من القرن العشرين إلى الواجهة ، والذي

١ - قحطان عبد سعيد السامرائي، اقتصاد الفقاعات، دراسة في جذور الأزمة في الاقتصاد الرأسمالي مع إشارة إلى الأزمة المالية العالمية ٢٠٠٨، بدون ناشر، وبدون سنة نشر، ص ٤.

2 - George Soros, "The new paradigm for financial markets, the credit crises of 2008 & what it means, Public Affairs"; 1st.edt., New York 2008. p 91 .

كان يتركز على فكرة إبعاد الرقابة الحكومية عن السوق ، وفسح المجال لقواد أن تعمل بحرية تامة انطلاقاً من فكرة إن « الحكومة هي المشكلة وليست الحل »^(١)؛

وتضم الفقاعات الكبرى مجموعة من السمات أو الاتجاهات والتي تحمل كل واحدة منها خللاً أو أكثر يمكن أن يقود أو يوولد أزمة أصغر، والفقاعة الكبرى التي برزت في الثمانينات والتي وجدت جذورها في انهيار نظام « بروتقن وودز» وقطع الولايات المتحدة الأمريكية العلاقة بين الدولار والذهب عام ١٩٧١ وفاقمها بروز السلفية الرأسمالية مثل سابقتها تضم ثلاثة اتجاهات^(٢)؛

التوسع الكبير في الائتمان الاستهلاكي والعقاري.

عولمة الأسواق المالية.

التخلص من القوانين والتعليمات المنظمة للأسواق المالية وزيادة اللجوء إلى ما اصطلح عليه « الابتكارات الجديدة في الادوات المالية »^(٣).

رابعا : اطلالة على الفقاعة العقارية الأمريكية ٢٠٠٨:

واجه اقتصاد الولايات المتحدة الأمريكية زيادة في الدين الاستهلاكي الخاص في الولايات المتحدة الأمريكية بنسبة ٢١٠ % في الستينات، ٢٦٨ % خلال السبعينات ، وفي الثمانينات وصل إلى ما يزيد على ٤٠٠٠ مليار دولار وفقاً لتقرير أصدره مجلس الاحتياطي الفيدرالي عام ١٩٩٤ ، ومن ثم فإن أسر الطبقة الوسطى تدفع نحو ربع دخلها إلى المقرضين ، كما تضاعفت الديون الفردية بشكل كارثي عام ٢٠٠٧ لتصل

١ - إن حصول الفكر السلفي هذا على دفعات تعفيزية بسبب الإخفاقات التي عانت منها التجارب الشيوعية والاشتراكية والأشكال الأخرى من أشكال التدخل الحكومي قائلته إخفاقات ذاتية تمثلت في تضاعف الأزمات (الفقاعات) الصغيرة في عقود ما بعد الثمانينات والتي تواترت بشكل متزايد لتصل إلى رقم قياسي خلال العقدين الأخيرين من القرن العشرين والتي لم تقتصر على أجزاء أو مواقع محددة في النظام المالي العالمي ولكنها ضربت أطرافها عديدة في وقت واحد وقادت النظام كله إلى حافة الانهيار. وظهرت العديد من الأزمات على نحو ما قدمنا ... للمزيد راجع: Franklin Allen & Douglas Gale op cit p ٢.

٢ - George Soros, op cit , pp 92 - 93 .

٣ - وجدير بالذكر أن الفقاعة هذه تمثل نتاجاً مثاليا لترايط السمات (الاتجاهات) الثلاثة الموضحة بالمتن وتراكمت التخلل اللازمة لكل شمة منها . وهي بالإضافة إلى كونها نتاج تراكمت لازمت عالية كبيرة بدءاً بأزمة الثلاثينات ولكن بشكل خاص لمرحلة الثمانينات وسيادة افكار السلفية الرأسمالية الجديدة التي حكمت قواعد النظام المالي العالمي وبدأت بالتبشير بضرورة التخلص نهائياً من كل أشكال التدخل الحكومي . بالإضافة لذلك فهي أيضاً وبالدرجة الأساس تكمن في جوهر اقتصاد السوق ... ولقد برز عامل آخر يكمن خلف هذا التوسع. وهو أن النظام المالي في الدول الصناعية بدأ باستخدام أداة جديدة مضافة إلى أدوات سوق المال هي المشتقات المالية (Derivatives) . حيث من خلالها يمكن توليد موجات متتالية من الأصول المالية المستندة إلى أصل واحد، وهي في الحقيقة معاملات ورقية وهمية لا يترتب عليها أية مبادلات فعلية للسلع والخدمات وتنتج مع أول بوادر أزمة مالية . والحقيقة أن التوسع المفرط في الأصول المالية وبشكل منفصل عن الأصول الحقيقية والانفلات والتهور وعدم الالتزام بالقواعد الأساسية للسوق المالي والتمثلة في عدم تحمل مخاطر متزايدة ، والحفاظ على الموارد المالية الكافية للوفاء بطلبات المودعين وعدم تقديم تسهيلات استثمارية دون توفر معلومات كافية ودقيقة وتوقيتات سليمة لدى المستثمر عن فرص الاستثمار المستهدفة. للمزيد راجع قحطان عبد سعيد السامرائي ، المرجع السابق ، ص ٥-١٠

إلى ٩,٢ ترليون دولار منها ٦,٦ ترليون دولار ناجمة عن الفقاعة العقارية، وهو ما يعادل إيرادات النفط السعودي لمدة تزيد عن ٥٥ سنة. أما ديون الشركات فقد بلغت ١٨,٤ ترليون دولار وديون الحكومة ٨,٩ ترليون وبذلك يكون المجموع الكلي حوالي ٣٦ ترليون دولار، وهو ما يعادل ثلاثة أضعاف الناتج المحلي الإجمالي الأمريكي^(١).

وقد قام مجلس الاحتياطي الفيدرالي بتخفيض أسعار الفائدة عام ٢٠٠٧ من ٢-٤ % إلى ٢% مطلع عام ٢٠٠٨ مع تصاعد الأزمة المالية في محاولته لتحفيز الاقتراض الاستثماري والحث على زيادة الانفاق الاستهلاكي، وإذا ما عرفنا أن معدلات التضخم وصلت إلى ١-٤% فإن سعر الفائدة الحقيقي أصبح سالباً، أي (-١,١)، وهو بذلك أي المجلس - يفقد واحدة من أهم أدوات السياسة النقدية في التأثير على عرض النقد، ونسب التضخم، وأسعار الأسهم^(٢).

وقد بدأ واضحاً في هذه الفترة احتمالية تكرار ظاهرة «الركود التضخمي» أي تلازم التضخم والركود التي برزت في العقد السبعيني من القرن المنصرم، إلا أن موقف الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي تجاهل ظاهرة التضخم وبيد - انطلاقاً من مواقف فكرية - في التركيز على تجنب الركود الاقتصادي للمحافظة على الطلب والنمو حيث عمد إلى استخدام أداة سعر الفائدة. وحتى مع عودة أسعار الفائدة إلى الارتفاع لم تتراجع الفقاعة العقارية التي كانت قد بدأت بالانفتاح ببطء، لأنها كانت تغذي الطلب المضاري، يعين ذلك ويحفزه الاقتراض المغامر بالإضافة إلى الأساليب المعقدة في توريق الرهون^(٣).

إن وجود رقابة نسبية من قبل البنك المركزي على البنوك التجارية وحدود توسعها في الإقراض وضرورة عدم تجاوز نسبة محددة من رأس المال المملوك واحتياطياتها - وهو ما يعرف «بالرافعة المالية» - لم يمنع البنوك ومؤسسات الاستثمار التي لا تخضع إلى رقابة البنك المركزي في الولايات المتحدة الأمريكية من التوسع بشكل جنوني في منح القروض حتى بلغت أكثر من ستين ضعفاً مثل بنك «ليمان برازرز» - إن هذا التوسع الهائل في الإقراض كان مدفوعاً أيضاً برغبة إدارات البنوك والمؤسسات في تعظيم الأرباح، وبالتالي زيادة المكافآت والمرتبات الممنوحة لهم^(٤).

١ - جيرمي زيفكن «نهاية عهد الوظيفة، انحسار قوة العمل العالمية ويزوغ حقبة ما بعد السوق»، مركز الإمارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، ط ١، أبو ظبي ٢٠٠٠، ص ٦٢.

2 - Franklin Allen & Douglas Gale, op cit, p 21.

٢ - قحطان عبد سعيد السامرائي، المرجع السابق، ص ١١.

4 - George Soros, op cit, pp 92 - 93.

لم يقتصر التوجه نحو الإنفاق وزيادة المديونية على القطاع العائلي وقطاع الأعمال وبشكل متصاعد القطاع الحكومي ، حيث أظهرت إحصاءات وزارة الخزانة الأمريكية ارتفاع الديون الحكومية (الإدارة المركزية والادارات المحلية) من ٤.٢ ترليون دولار عام ١٩٩٠ إلى ٨.٤ ترليون دولار عام ٢٠٠٢ ليصل إلى ٨.٩ ترليون دولار عام ٢٠٠٧ ، وأصبحت هذه الديون العامة تشكل ٦٤ ٪ من الناتج المحلي الإجمالي ، وهو ما يعادل ثلاثة أضعاف الديون الخارجية للدول النامية^(١).

وقد بدأ حجم القروض عالية المخاطر من الدرجة الثانية في الازدياد بنسبة ٢,١ ترليون دولار في مارس ٢٠٠٧ ، حيث أدت الارتفاعات المتتالية في أسعار العقارات إلى ارتفاع قيمه الاصول للمقترضين وهو ما دفعهم إلى بيع تلك الاصول لأفراد آخرين للاستفادة من هامش الربح أو الحصول على قرض إضافي ثانوي أقل جودة ، وهذا ما شكل البشارة الأهم لتفجير تلك الفقاعة^(٢).

وهناك بعض الحقائق التي تعكس حجم الأزمة في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث بلغت قيمة أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة بلغ ١٨ ترليون دولار مقابل ١١ ترليون دولار قيمه الناتج المحلي الإجمالي الأمريكي، وخسائر الأسهم الدولية للأشهر العشر الأولى من عام ٢٠٠٨ حوالي ٢٥ ترليون دولار. كما تقدر قروض الرهن العقاري المعروفة بنحو ٦٠٠ مليار دولار والديون الضدية الناجمة عن الأزمة (حوالي ٦٦ ترليون دولار)^(٣).

وقد أدى التوسع المفرط في منح القروض السكنية لأعداد متزايدة من ذوي الجدارة الائتمانية الضعيفة أفضى إلى توليد جذور أزمة كامنة في النظام المالي الدولي يمكن أن تعصف بالأسواق المالية ، وهذا ما حدث فعلا . حيث أدى خروج المصارف التجارية عن حدود نشاطاتها .

وقد كان من أبرز النتائج الكارثية للفقاعة التكنولوجية عام ٢٠٠٠ وأحداث ١١ سبتمبر ٢٠٠١ ، قيام الاحتياط الفيدرالي الأمريكي بتخفيض سعر الفائدة إلى ١ ٪ وإبقائها كذلك حتى عام ٢٠٠٤ ، الأمر الذي سمح للفقاعة العقارية بالنمو في الولايات المتحدة الأمريكية. ومثل هذه الفقاعة كان يمكن ملاحظتها في دول صناعية أخرى وبشكل خاص المملكة المتحدة وأستراليا، لكن ما يميز الفقاعة الأمريكية، حجمها وأهميتها للاقتصاد العالمي وللنظام المالي الدولي^(٤).

١ - قحطان عبد سعيد السامرائي، المرجع السابق، ص ١٠.

2 - George Soros, op cit , p 93.

3 - Franklin Allen & Douglas Gale , op cit, p 22.

4 - George Soros, op cit , p 93.

وقد تزامن تحرير أسواق الائتمان العقاري مع ضعف القيود على أسعار الفائدة، مما أدى إلى زيادة الطلب على القروض العقارية، ومن ثم ارتفاع أسعار العقارات السكنية خاصة، الأمر الذي جعل الاستثمار فيها هو الأفضل.

كما أن زيادة الطلب على العقارات قد دفع إلى زيادة القروض الأخرى عالية الخطورة، ومع لجوء الاحتياطي الفيدرالي إلى رفع سعر الفائدة تزايدت تكلفة تلك القروض حتى أصبح من الصعب على الكثيرين تسديدها، فامتنعوا عن السداد، مما دفع بأسعار العقارات تلك إلى الانهيار ومعها انهارت مؤسسات مالية كثيرة عبر العالم كان لها علاقة مع تلك القروض كشركات الاستثمار الدولية التي اشترتها وشركات التامين والمصارف المانحة لها، كل ذلك بعيداً عن رقابة وتأثير البنوك المركزية التي حاولت التدخل ولكن الأوان كان قد فات.

كما أدى الإفراط في استخدام الأدوات المالية المستحدثة (المشتقات المالية) على تفاقم الأزمة العقارية، حيث قامت البنوك والمؤسسات الاستثمارية في محاولة للتخلص من القروض الرديئة بتحويلها إلى سندات وتسويقها إلى مؤسسات مالية أخرى بعروض وعوائد مغرية، وقامت هذه الأخيرة بدورها أيضاً ببيع تلك السندات إلى بنوك وشركات استثمارية أخرى، وهكذا توالت عمليات البيع تلك، مما أدى إلى تشابك أعمال تلك المؤسسات، بحيث إن أي وهن أو تعثر يصيب إحداها سوف ينتقل إلى المؤسسات الأخرى.

كما أن واحدة من السمات المعروفة لرأس المال هي الحذر الشديد والهروب من مواقع الخطر، ففي حال اقتصاد الفقاعات تعرض إحدى مؤسسات هذا القطاع إلى الانهيار يدب الذعر في أوساط المودعين أو حملة الأسهم فيلجؤون إلى التخلص من أسهمهم أو سحب إيداعاتهم حتى وإن كانت مؤسساتهم سليمة الموقف، الأمر الذي يمكن أن يؤدي إلى إفلاس تلك المؤسسات. يضاف إلى ذلك أنه وفي السنوات التي سبقت الأزمة تشابكت أعمال المؤسسات المالية ومصالحها من خلال تسديد القروض وبيعها لبعضها الأمر الذي يؤدي إلى أن انهيار إحداها يقود إلى انهيار المؤسسات الأخرى كما سبق أن أوضحنا.

وقد أدت المضاربات المحمومة التي تصاعدت بلا ضوابط في الأسواق المالية وفي «وول ستريت» بشكل خاص إلى اهتزاز الثقة بالأسواق تلك وبالاقتصاد الأمريكي

عموماً، الأمر الذي دفع أحد الاقتصاديين للقول « لقد تسبب أباطرة وول ستريت في تلوين الاقتصاد بقروض الرهن العقاري الفاسدة، وعليهم أن يتحملوا تكاليف التنظيف»^(١).

ويمكننا القول بأن الفقاعة الاقتصادية العقارية طريق مؤلم سارت فيه بعض بلدان جنوب شرق آسيا، ثم الولايات المتحدة من قبل، ونسير فيه بخطى سريعة.

خامساً : الفقاعة العقارية في بعض الدول الأجنبية:

حذرت منظمة التنمية والتعاون الاقتصادي من مخاطر أزمة عقارية عالمية خلال عام ٢٠١٧، إذا استمر سوق العقار في الاقتصادات الرئيسية على وتيرة ارتفاع الأسعار التي شهدتها في السنوات الأخيرة^(٢). وذلك بعد الأزمة المالية في ٢٠٠٨ التي أطلقت شرارتها أزمة قطاع الرهن العقاري الأمريكي.

وتتجسب المؤسسات الدولية الكبرى لاحتمالات ارتفاع التضخم هذا العام، وكذلك التغييرات المتوقعة في السياسات النقدية (احتمال رفع الفائدة لكبح جماح التضخم) مما يمكن أن يؤدي إلى كارثة انهيار قطاع العقارات.

وحددت المنظمة بلدانا مثل كندا والسويد كمثال على ارتفاع أسعار العقارات السكنية والتجارية، بما لا يتناسب مع مؤشرات استقرار السوق العقاري. وتشهد أسعار الأصول عامة وفي مقدمتها العقار، شبه غليان في السنوات الأخيرة يجعل أغلب المحللين يتحسب لاحتمالات عملية تصحيح للأسعار بشكل مفاجئ وكبير يقود إلى أزمة.

بريطانيا:

ومن بين دول أوروبا، يتظر دوماً إلى القطاع العقاري في بريطانيا كنموذج، حيث إن أغلب السكان يملكون بيوتهم، كما أن أغلب الأعمال الرئيسية ذات الطبيعة الدولية تتخذ من لندن مقراً لها، مما يزيد الطلب على العقارات التجارية والإدارية.

ومنذ النصف الثاني من العام ٢٠١٦، يشهد قطاع العقار البريطاني تباطؤاً في الأسعار، خاصة في لندن مع توقعات بهبوط الأسعار في العاصمة خلال عام ٢٠١٧. ويأمل المحللون، والاقتصاديون في منظمة التنمية والتعاون الاقتصادي أن تبدأ أسعار العقارات في الهبوط التدريجي، تفادياً لأزمة تضرب الاقتصاد العالمي كله.

١ - عبد الحميد الغزالي، الأزمة المالية العالمية، التشخيص والمخرج، مطابع جامعة القاهرة، ٢٠٠٨/١٠/٩، ص ١٦

٢ - فقاعة عقارية عالمية على وشك الانفجار. جريدة أموال الإلكترونية، ٢٠١٧/١/٨، <http://amwal-mag.com>

لكن المشكلة، حسب ما تظهر أرقام أغلب شركات السمسرة العقارية في بريطانيا مثلاً، أن السوق يعاني من شبه جمود مع تراجع عدد العقارات (العرض) وتردد المشترين (الطلب) وقبول من يرغب في البيع بأسعار أقل مما كان يمكن المساومة عليه ارتفاعاً. ويرجع الجميع ذلك إلى عدم اليقين السائد في بريطانيا بعد التصويت على الخروج من الاتحاد الأوروبي. لكن ذلك يؤثر أيضاً على بقية أوروبا خاصة اقتصاداتها الرئيسية مثل فرنسا وألمانيا وإيطاليا.

بعض دول الخليج العربي:

إذا كانت منظمة التنمية والتعاون الاقتصادي ركزت على الدول الصناعية الكبرى، فإن القطاع العقاري في أغلب دول العالم يمر بحالة مشابهة تقريباً ما يزيد من أن احتمال الأزمة سيكون واسع النطاق في حال تحققه. حيث أشار تقرير لشركة "المزايا القابضة" إلى حال بعض الأسواق العربية الخليجية على النحو التالي^(١):

بدأت سوق دبي العقارية تسجيل انخفاض خلال العامين ٢٠١٦ / ٢٠١٧ وصل إلى ١٠% في المتوسط نتيجة الضغوط المالية والاقتصادية التي مرت بها أسواق منطقة الخليج، كما ساهم الطلب المتواصل على الأراضي في دبي من قبل الأفراد والمطورين في هذه الانخفاضات، بحسب ما ورد في صحيفة "الحياة". ولفت التقرير إلى أن أسعار الأراضي في دبي شهدت ارتفاعاً ملحوظاً نتيجة زيادة الطلب المحلي والخارجي عليها خلال النصف الأول من العام الجاري، بنسبة وصلت إلى ١٥%، بعد شراء المستثمرين والمطورين العقاريين المزيد من الأراضي التجارية والسكنية لاستثمارها، حيث ارتفعت أسعار الأراضي المحيطة بقناة دبي المائية ٥٠%، بينما تراجع أسعار الأراضي التجارية في أبوظبي بنحو ١٠% منذ بداية العام الحالي وحتى نهاية الربع الثالث بسبب تباطؤ الطلب عليها.

شهدت السوق العقارية السعودية انخفاضاً ملحوظاً في أسعار الأراضي المعروضة للبيع وأسعار "الفلل" والمباني والشقق السكنية، نتيجة السياسات الحكومية التي تهدف إلى ضبط أوضاع السوق واعادتها إلى حدودها الطبيعية، فضلاً عن قوة العرض التي تتجاوز قوة الطلب على كل المنتجات العقارية، جراء عرض شريحة من المقاولين من شركات وأفراد الأصول العقارية لديهم لتوفير السيولة لمواجهة الاستحقاقات

١ - للمزيد حول تقاضي آثار الأزمة المالية العالمية، راجع - قحطان عبد سعيد السامرائي، اقتصاد الفقاعات دراسة في جزور الأزمة في الاقتصاد الرأسمالي ٢٠٠٨، مع إشارة إلى الأزمة المالية العالمية، مسقط، عمان، بدون ناشر، ٢٠١٢.

التشغيلية وتسديد القروض المصرفية. وقد انخفضت أسعار الأراضي في الأسواق السعودية أكثر من ٣٠% خلال عام ٢٠١٦، فيما انخفضت أسعار الأراضي السكنية ١٩% نهاية الربع الثالث، بينما استمر نمو عرض بيع الأراضي والعقارات خلال عام ٢٠١٧.

كما سجلت الأسواق العقارية القطرية الكثير من التطورات الإيجابية والسلبية خلال العام الحالي، نتيجة ارتفاع أسعار الأراضي والوحدات العقارية المطروحة في شكل كبير، ما أدى إلى تأجيل عدد كبير من المشاريع. وأظهرت البيانات المتداولة تراجع أسعار الأراضي ٢٥%، كما يرجح أن يستمر الانخفاض في الربع الأول عام ٢٠١٧ ويصل إلى ١٠% بسبب القرارات المتعلقة بالاستثمارات، والتي تتجه نحو ضخ مزيد من السيولة في المشاريع الجديدة.

كما أن المشهد العقاري في البحرين يختلف قليلاً عن الأسواق المجاورة بسبب صغر حجم الأراضي المتوافرة والكثافة السكانية المرتفعة وقوانين الاستثمار المتطورة التي تنتهجها المملكة، سواء كانت على علاقة بمشاريع التملك الحر أو قوانين تشجيع الاستثمار الداعمة والمحفزة للأسواق العقارية، في حين ارتفعت أسعار الأراضي السكنية والتجارية والاستثمارية.

كما أن مسارات السوق العقارية العمانية التي دخلت حالة من التقنين والمتابعة الحكومية، بهدف الحد من الآثار السلبية وتعظيم الاستثمار والحد من زيادة أسعار الأراضي في شكل غير مبرر، إذ تراجع عدد وقيم الصفقات العقارية المنفذة من قبل المستثمرين الخليجيين أكثر من ٢٥%، بسبب تسجيل السوق حالة من التثبيح بالوحدات السكنية والتجارية، إضافة إلى الاختلالات التي سجلتها، ما أدى إلى ارتفاع كبير في أسعار الأراضي نتيجة تدخل الوسطاء. كما أن الاضطرابات التي واجهتها السوق العمانية دفعت الكثير من الراغبين في الشراء إلى العزوف عن ذلك، والاتجاه نحو شراء الشقق الجاهزة والفلل، ما أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات ما بين ٢٠ و٤٠% في مختلف مناطق السلطنة نتيجة الحراك العمراني.

سادساً : الفقاعة العقارية المحتملة في مصر:

انخفض إجمالي الاستثمارات في القطاع العقاري عقب ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١ المصرية ، لينشط من جديد خلال عامي ٢٠١٣ و ٢٠١٤، وليبدأ ما يمكن أن نطلق عليه "طفرة عقارية" خلال عام ٢٠١٥. ومع ارتفاع أرباح الشركات العقارية والأفراد المستثمرين،

نزحت كميات ضخمة من رؤوس الأموال إلى القطاع العقاري في مصر، لتزداد وتيرتها خلال عام ٢٠١٦، ومن ثم ارتفع حجم الطلب العقاري بهدف الاستثمار إلى مستويات قياسية لا سيما قبيل الإجراءات الحكومية في شهر نوفمبر، حتى قدره بعض المطورين العقاريين بـ ٦٠٪ من إجمالي حجم الطلب العقاري في مصر^(١).

وقد توقع تقرير نُشر على موقع "كورتز" أن السوق العقارية المصرية ستتباطأ خلال السنوات المقبلة، بعد الطفرة التي شهدتها خلال الفترة الأخيرة، خاصة بعد تحرير سعر صرف الجنيه. وأوضح التقرير، أن الاضطرابات السياسية والاقتصادية أدت إلى اتجاه المواطنين إلى العقارات كملاذ أكثر أماناً للاستثمار، وهو ما أدى إلى طفرة في أسعار العقارات، التي ارتفعت بنسبة تتراوح بين ٢٠ إلى ٢٥٪ خلال عام ٢٠١٦^(٢).

وذكرت صحيفة "فايننشال تايمز" البريطانية إن أسعار العقارات في مصر دخلت مرحلة "النفقاعة"، مشيرة إلى المطورين العقاريين رفعوا الأسعار بنسبة ٣٠٪ مقارنة بالعام الماضي. ونقلت "فايننشال تايمز" عن محللين قولهم إن سوق العقارات في حالة جيدة، على الرغم من ارتفاع الأسعار بشكل ملحوظ في الاقتصاد الذي أعقب تعويم الجنيه مقابل الدولار في نوفمبر الماضي، وأوضحت أن الجنيه فقد نصف قيمته مقابل الدولار، وبلغ معدل التضخم ٢٢٪، مشيرة إلى إن العقارات تحولت إلى المستودع الأساسي للقيمة التي تحتفظ بجاذبيتها^(٣).

وقد أدى تخفيض قيمة العملة إلى زيادة مشتري المنازل من بين المصريين المقيمين في الخارج في دول مجلس التعاون الخليجي - كما نبهت الـ "فايننشال تايمز" إلى ضغوط يواجهها العديد من المطورين العقاريين نتيجة ارتفاع التكاليف التي تهدد الهوامش^(٤).

ملامح التضخم العقاري في مصر وظهور الفقاعة العقارية:

تغيرات كبيرة تشهدها السوق العقارية المصرية على مدار الست سنوات الأخيرة، إلا أنه لا تزال متمسكة بخصوصيتها وتربعها على رأس الاستثمارات الآمنة للادخار باعتبارها محدودة المخاطر، ومصدراً للدخل الدوري الثابت في حالة إيجارها، فضلاً

١ - محمد عوض، مخاوف من فقاعة عقارية، تهدد السوق المصرية.. ما الأسباب؟، ٢٠١٦/٦/٢، <http://kltmy.net>
 ٢ - العربية نت، هل تواجه السوق العقارية في مصر فقاعة بعد طفرة الأسعار، كورتز، أسعار العقارات ارتفعت بمعدل ٢٠٪ إلى ٢٥٪ بـ ٢٠١٦ الثلاثة ٢٤ جمادى الأولى ١٤٣٨هـ - ٢١ فبراير ٢٠١٧ على الموقع الإلكتروني، <http://www.alarabiya.net>
 ٣ - مجهول، مصر على أعقاب فقاعة عقارية قد تقضي على الأخضر واليابس، مقال منشور بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٥، على الموقع <https://www.sasapost.com>
 ٤ - نقلًا عن ذات المقالة السابقة.

عن أنها تظل محتفظة بمكانتها الادخارية فترة لا بأس بها مقارنة بالاستثمار في الذهب أو العملة الأجنبية لارتباطهما الشديد بحركة الاقتصاد العالمي. كما أن التغيرات السياسية الأخيرة بمصر، على مدار ست سنوات، أثقت بظلالها على الاقتصاد المصري، إلا أن الاستثمار العقاري لا يتأثر كثيراً بالإضرابات السياسية، بل إنه على العكس يعزز من نموه، فإجمالي الاستثمارات العقارية انخفضت بمصر بعد عام ٢٠١١، إلا أنها عادت للارتضاع بعد ذلك^(١).

فتحرير سعر صرف الجنيه المصري وفق آليات العرض والطلب، وإطلاق الحرية للبنوك لتسعير النقد الأجنبي خلال آليات السوق - الذي أعلنه البنك المركزي في نوفمبر ٢٠١٦- أدى إلى ارتفاع أسعار مواد البناء وتكاليف العمالة بالقطاع وإضعاف القدرة الشرائية للمواطنين، وبحسب تقرير «كوارتز»، الذي أكد أن نسبة مساهمة القطاع العقاري في نمو الاقتصاد ارتفعت من ٣% في عام ٢٠١١ إلى ١٠% حالياً، وأن أكثر من نصف الاستثمارات الجديدة موجهة للقطاع العقاري، وبالتالي فإن تباطؤه سيكون مؤثراً على الاقتصاد بشكل كبير، كما سيعنى تراجع قيمة مدخرات الطبقات الغنية والوسطى من المصريين^(٢).

وتسللت المخاوف إلى السوق العقارية الآن، بعد أن تجددت التحذيرات من انفجار «فقاعة عقارية»، خاصة بعد أن زيادة الإقبال على شراء الوحدات العقارية لفترة كبيرة، وتراجعت الآن بشكل ملحوظ، وكانت تصريحات رجل الأعمال "سميح ساويرس" رئيس شركة أوراسكوم القابضة للنفادق والتنمية، الذي مهد فيها لتهديد مصر بفقاعة عقارية، أثار المزيد من المخاوف، إذ أوضح أن هناك شبه توقف يسود حركة البيع والشراء في سوق العقارات نتيجة ارتفاع سعر الدولار مقابل الجنيه ما أدى لانخفاض القوة الشرائية، وأن هناك ملايين من الوحدات المغلقة كأوعية استثمارية، ما يعنى أن المعروض أصبح مرتفعاً للغاية مع انخفاض الشراء، وهو الأمر الذي يدفع الفئة التي كانت تشتري بهدف الاستثمار للتحويل إلى طرف بائع ومن ثم ارتفاع حركة البيع بشدة^(٣).

١ - محمد عوض، ذات المقالة السابقة.

٢ - العربية نت، ذات المقالة السابقة.

٣ - للمزيد، راجع: محمود حمدون، الفقاعة العقارية، مقال منشور بتاريخ ٢٠١٧/١/٤، على الموقع الإلكتروني، <http://www.hufipostarabi.com>

وبحسب آخر نتائج لعملية التعداد الخاصة بالجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، فإن قرابة ٤٥ مليون وحدة في مصر، ونحو ١٠ ملايين وحدة مغلقة، بينها ٩٣٥ ألف وحدة مغلقة لوجود الأسرة بالخارج، بنسبة ٢٧،٢٪، و٣ ملايين و١٥٦ ألف وحدة مغلقة لوجود سكن آخر للأسرة^(١).

وقد أدى تحرير سعر الصرف إلى ارتفاع أسعار مواد البناء، فالحديد ارتفع من ٦٠٠٠ جنيه إلى ١٠ آلاف جنيه، والإسمنت ارتفع من ٦٠٠ جنيه إلى ٨٠٠ جنيه، فضلاً عن الزلط والرمل والماء، وأجور العمال وكل ما يلزم لإنشاء العقار زاد بنسبة ٨٠٪، موضحاً أن لغة الأرقام عكست الزيادة الطبيعية في السعر متر الإنشاءات، بعد زيادة سعر الدولار أمام الجنيه، فإنها لن تتعدى ٣٥٠ جنيهها، إلا أن عدداً كبيراً من المقاولين استغلوا عدم وعى الناس، وزادوا سعر المتر من ٢٠٠٠ جنيه إلى ٣٥٠٠ جنيه^(٢).

كما أن زيادة الأسعار قد أحدثت تضخماً، وهي من أكبر الكوارث التي وصلنا إليها، "التضخم العقاري" أو "البالوثة العقارية"، فالعقار سعره في زيادة مستمرة بما لا يمثل قيمته الحقيقية، والسوق العقارية تعاني من ركود تام، محذراً من ذلك التضخم الذي أدى إلى التهور من العقارات، فضلاً عن أن هناك شركات كثيرة أغلقت وتعثرت. ومن ثم فيمكن القول بأن العقار لم يعد الملاذ الآمن للاستثمار. وإن كان زاد في الفترة الأخيرة، فالتضخم العقاري جعل الوحدة السكنية التي كان سعرها ٢٠٠ ألف جنيه بمليون جنيه^(٣).

بوادر ظهور الفقاعة العقارية في مصر:

بالنظر للقطاع العقاري المصري، نجد أن عام ٢٠١٦، كان نقطة فاصلة في اندفاع شريحة كبيرة من الأفراد على اقتناء العقار بهدف الاستثمار فيه، وهرباً من معدلات التضخم المرتفعة، ولحفظ قيمة المدخرات بالجنيه المصري الذي شهد تراجعاً كبيراً أمام الدولار، إلى أن تم التعويم الكامل لتتجاوز قيمته بعد التعويم ١٠٠٪ عن قيمته قبل التعويم^(٤).

١ - الموقع الرسمي للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. <http://www.capmas.gov.eg>

٢ - العربية نت، ذات المقالة السابقة.

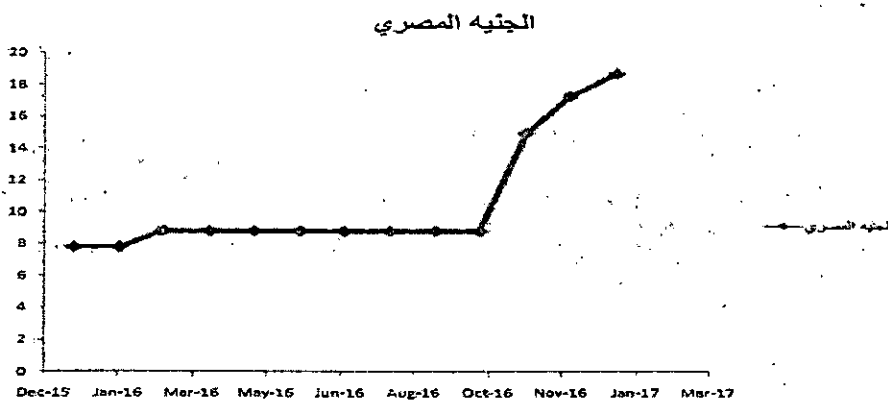
٣ - محمد حمدون، ذات المقالة السابقة.

٤ - مجهول، مصر على أعتاب فقاعة عقارية قد تقضي على الأخضر واليابس، ما المقامعة، بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٥، على الموقع الإلكتروني، <http://www.sasapost.com>

ويوضح الرسم البياني التالي بالشكل رقم (٣) انخفاض قيمة الجنيه المصري أمام الدولار في الفترة من يناير ٢٠١٦ إلى يناير ٢٠١٧، بالاعتماد على بيانات البنك المركزي المصري. وهو ما سرع من وتيرة توجه المدخرين المحليين إلى الاحتماء بالعقار.

شكل رقم (٣)

يوضح انخفاض قيمة الجنيه المصري أمام الدولار خلال الفترة من يناير ٢٠١٦ وحتى يناير ٢٠١٧



المصدر: النشرة الاقتصادية للبنك المركزي المصري ٢٠١٦ أعداد متفرقة.

كما اندفعت الشركات العقارية إلى الاستحواذ على الأراضي والشروع في بنائها، مع دخول شركات إماراتية وسعودية، وبيع الوحدات بأقساط على مدار سنوات، وفي أحيان كثيرة بدون مقدم، لتستغل بذلك طفرة الأراضي التي تطرحها وزارة الإسكان، وتوجهات الحكومة المصرية نحو زيادة الإسكان المتوسط، ومن ثم نشط التمويل العقاري إلى حد ربما لم يصل إليه من قبل.

وقد ارتفع حجم الإسكان الفاخر لدرجات كبيرة، وارتفعت أسعار المساكن بسبب ارتفاع المدخلات، فوزارة الإسكان تطرح الأراضي بنظام المزايدة، ومن ثم يزداد المضاربة عليها، فترتفع أسعارها، ويتم تمرير هذه الزيادة إلى المستهلك النهائي، الذي ربما يقبل عليها بهدف الاستثمار أيضا، كما حدث في طرح وحدات مشروع أي سيتي التابع لشركة ماونتن في شهر أغسطس ٢٠١٦، والمشاهد التي عبرت بوضوح عن الوضع من تكاليف الأفراد لحجز الوحدات التي بلغت قيمتها ملايين الجنيهات^(١).

١ - حيث يقوم الناس بالشراء ومن ثم يقومون بإغلاق الوحدة، في انتظار المزيد من الارتفاعات، وبالتالي كانت شبيهة الجمية مفتوحة، لتدفع الأسعار للارتفاع بشكل خادع، ففي مشروع لشركة «إيست تاون» في السادس من أكتوبر على سبيل المثال، ارتفعت أسعار وحداتها إلى الضعف تقريبا خلال العامين الماضيين، فمن سعر ٥٥٠٠ جنيه للمتر الواحد، إلى ١١٠٠٠ للمتر... للمزيد، راجع ذات المقالة السابقة.

ظهور طفرة عقارية بطلب وهمي في مصر:

وتشير مبيعات الشركات العقارية إلى حجم الطفرة العقارية التي حدثت خلال عامي ٢٠١٥، ٢٠١٦، ففي الربع الأول وحده من عام ٢٠١٥ نما القطاع العقاري بمعدل ٢٠٪، ومن ثم ارتفعت أسعار مبيعات الوحدات السكنية بنسبة تصل إلى ٢٠٪، كما ارتفعت أسعار الأراضي بمعدل ٢٥٪، واستمر الارتفاع في الربع الثاني من ذلك العام، وزادت أسعار الوحدات السكنية بنسبة ٢٦٪ للشقق والفيلات في القاهرة الجديدة، و٢٢٪ في السادس من أكتوبر^(١).

وفي عام ٢٠١٦، وتحديداً في فترة ما قبل تعويم الجنيه المصري، بلغ معدل النمو في قطاع الأنشطة العقارية حوالي ٤٠،٦٪ في العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٥، ليرتفع هذا المعدل في الربع الثاني من العام الماضي إلى ٦٠،٢٪. وتشير أرقام الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، أن هناك زيادة بمقدار عشرة أضعاف في الاستثمارات الأجنبية في السوق العقاري المصري عام ٢٠١٦، مع زيادة الشركات الأجنبية العاملة في مصر بمقدار ستة أضعاف^(٢).

بوادر نمو قطاعي معاكس للنمو الكلي في مصر:

ومما يثير القلق والريبة في الوقت نفسه لذلك النمو، هو عدم وجود ما يقابله على مستوى النمو الاقتصادي الكلي، بل على العكس، يشهد الاقتصاد المصري تراجعاً ملحوظاً في معدلات النمو الاقتصادي، ففي أعقاب ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١ بلغ معدل النمو الاقتصادي ٢٠،٢٪ فقط، ليرتفع على استحياء إلى ما يناهز ٤٪ تقريباً في العامين الماضيين. كما انتقل معدل البطالة على الرغم من ذلك إلى خانة العشرات، حتى وصل إلى ١٢٪ عام ٢٠١٢، ليستمر بنفس المستوى حتى عام ٢٠١٥، كما انخفضت المدخرات المحلية بنسبة ٢٧،١٪ بين عامي ٢٠٠٩ إلى ٢٠١٢ تقريباً^(٣).

وتشهد الفترة الحالية منذ بداية تعويم الجنيه المصري، والارتفاع المضطرب لمعدل التضخم، تراجعاً حاداً في الطلب الحقيقي، بسبب التراجع الكبير في القوة الشرائية، على مستوى كافة القطاعات، لينال القطاع العقاري النصيب الأكبر من

١ - فعلى سبيل المثال، قالت مجموعة طلعت مصطفي أنها حققت نمواً في مبيعاتها بنسبة ١٠٧٪ خلال أول تسعة أشهر من العام الماضي ٢٠١٦، وبلغت تلك المبيعات ٥,٥ مليار جنيه، لترتفع أرباح الشركة بنسبة ١٥,٧٪ عن العام الذي يسبقه، ليبلغ صافي الأرباح خلال الأشهر التسعة حوالي ٦١٦ مليون جنيه، مقارنة بـ ٥٢٦ مليون جنيه عام ٢٠١٥.

٢ - راجع موقع الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة المصرية على شبكة الانترنت،

٣ - العربية نت ، ذات المقالة السابقة.

هذا التراجع بسبب وجود الفقاعة السعرية التي تشكلت على مدار العامين ٢٠١٦ / ٢٠١٧، والتي لن تتوقف عند ذلك الحد أيضاً، لارتفاع مدخلات الإنتاج العقاري كالحديد والإسمنت، واستمرار جنوح أسعار الأراضي، الذي تعززته الدولة نفسها من خلال المتاجرة في الأراضي الجديدة المطروحة كما هو مبين من طروحات العاصمة الإدارية الجديدة^(١).

وبناء على ما تقدم وغيره، فالمشهد الحالي عبارة عن سوق عقاري بأسعار سوقية مبالغ فيها، مدفوعة بإقبال ومضاربة العديد من الأفراد على الاستثمار في العقارات ظناً منهم بتواصل ارتفاع أسعارها ومن ثم جني الأرباح. ويزداد هذا الإقبال بسبب الوضع الاقتصادي الحالي الذي يبدو معه أن ترك المدخرات سواء بالجنيه أو بالدولار لا يعد خياراً آمناً لدرجة التذبذب الكبيرة بينهم، ومن ثم فالعقار هو النوع الاستثماري الأنسب، وبالتالي فهو طلب خادع غير حقيقي، مع تراجع للطلب الحقيقي، ونتيجة لذلك فشيح الركود ربما يبدأ في الظهور خلال الأشهر القليلة القادمة، وهو مقدمة انفجار الفقاعة^(٢).

ولا يجب التناهي عن حقيقة أنه بعد تعويم الجنيه المصري وارتفاع أسعار مواد البناء، خسرت العديد من الشركات أموالاً طائلة لتعاقدتها مع المشترين وتأجيل تسليم الوحدات في المستقبل، وذلك بأسعار ما قبل التعويم. تلك الشركات اضطرت إلى اللجوء إلى الافتراض بكثرة للوفاء بالتزاماتها، والعودة من جديد للمشروعات الجديدة التي تمكنها من سداد القروض وتحقيق الأرباح، ويعد هذا الأمر بمثابة المادة التي تلقى على الأزمة وتفاقمها وتعمل بها^(٣).

تأثير انفجار الفقاعة كلياً وجزئياً؛

يختلف تأثير انفجار الفقاعة العقارية على المستوى الكلي عنه على المستوى الجزئي^(٤).

فعلى المستوى الكلي؛

يتوقف أثر وقوع انفجار الفقاعة العقارية على حجم التمويل العقاري خلال الفترة التي سبقت هذا الانفجار، فكلما ارتفعت ديون المستثمرين الأفراد وكذلك الشركات،

١ - راجع. محمود حمدون، ذات المقالة السابقة.

٢ - محمد حمدون، المرجع السابق.

٣ - العربية نت، ذات المقالة السابقة.

٤ - راجع سعيد عبد السامرائي، المرجع السابق، ص ٢٠، وأيضاً مقال الجوهول، مصر على أعتاب فقاعة عقارية المرجع السابق.

زادت حدة الأزمة، وتعمقت آثارها لتضرب قطاعات أخرى كالبنوك، ليتبعها هزات عنيفة تنسحب على الاستثمار بشكل عام، ومن ثم يسقط الاقتصاد الكلي في شرك الركود الذي يتبعه ضعف في النمو الاقتصادي، المتراجع بالأساس.

وعلى المستوى الجزئي:

بعد انفجار الفقاعة العقارية تترجع أسعار العقارات بشدة لتصل إلى مستوياتها الطبيعية، وتفاقم الركود بشكل أكبر، ظلنا من قوى الطلب الحقيقية باستمرار الانخفاض، حتى تصل الأسعار إلى دون المستويات الطبيعية، وبالتالي تقع خسائر مهولة، تؤدي لإفلاس العديد من الشركات العقارية المتوسطة والصغيرة.

أما الربح الأكبر من جراء تلك الأزمة فهو المشتري النهائي الذي يقوم بالشراء عند نقطة الانخفاض الكبرى، ليحوز العقار ربما بنصف ثمنه السوقي، وكذلك الشركات الكبرى التي لديها مديونيات منخفضة ولم تتأثر كثيرا بالأزمة، ولديها وفرة في السيولة، فتقوم بشراء والاستحواذ على الكثير من تلك العقارات التي انخفضت أسعارها، ويتمنى أصحابها التخلص منها في أسرع وقت خوفاً من مزيد من الانخفاضات^(١).

ولتفادي هذا الطوفان المحتمل، يفضل الابتعاد عن الاستثمار في العقارات الفاخرة التي تبلغ الوحدة الواحدة منها ملايين الجنيهات، والاتجاه إلى الاستثمار في وحدات متوسطة يسهل بيعها وقتما تشاء لكبر شريحة المشتريين لمثل تلك الوحدات، أو التحول للوعاء الاستثماري المناسب لتلك المرحلة وهو الذهب. وفي جميع الأحوال؛ ينبغي عدم الانجرار وراء عروض الشركات العقارية المغرية بطول مدد السداد، كما لا ينبغي اللجوء للاقتراض من أجل شراء عقار في الوقت الراهن.

تحقيق أرباح خيالية:

شهد القطاع العقاري في مصر نمواً كبيراً .. غير أن تراجع القدرة الشرائية للمواطنين مع زيادة أسعار العقارات وانخفاض قدرة الشركات على تصريف منتجاتها من الوحدات العقارية الفاخرة تينذر بانفجار الفقاعة العقارية في أي لحظة. فالأسعار «مفتعلة» بحسب تقديرات خبراء التسويق العقاري. وتشهد السوق العقارية في

١ - للمزيد، راجع: إقحطان عبد سعيد السامرائي المرجع السابق، ص ٥ وما بعدها.

مصر، واقعا مشابها لحالة الارتفاع الجنوني، وذلك خلال الفترة ما بين ٢٠٠٤ و٢٠٠٨؛ إذ تسببت الأزمة المالية في انفجار فقاعة عقارية قبل أن تنتهي بحالة ركود^(١).

وقد اتجهت الشركات العقارية في مصر مؤخرا إلى بناء العقارات الفاخرة دون أن يقابله ارتفاع في معدل النمو الاقتصادي، بما سيعرض السوق العقارية لـ "زلزال" أو انفجار الفقاعة العقارية، كما حدث في الولايات المتحدة الأميركية في أزمة الرهن العقاري ٢٠٠٧ - ٢٠٠٨، فقطاع التشييد حقق أعلى معدل نمو خلال النصف الأول من عام ٢٠١٦ ليسجل ١٠,٥ في المائة، في الوقت الذي أعلنت فيه الحكومة المصرية تراجع النمو الاقتصادي من ٥,٥ في المائة إلى ٤,٥ في المائة^(٢).

ويشير تقرير لبنك الاستثمار الإماراتي «أرقام كابيتال» عن الاقتصاد المصري، إلى أن السوق العقارية المصرية شهدت ارتفاعات في أسعار العقارات خلال العام الماضي زادت على ٢٠ في المائة، متفوقة على معدلات التضخم، غير أنه توقع هدوء موجة الصعود في الأسعار خلال السنتين المقبلتين. وقد بلغ متوسط سعر متر الوحدة السكنية في القاهرة الجديدة ما يعادل ١٣٩٤ دولارا حتى الربع الثالث من ٢٠١٥ (١٠,٧ ألف جنيه)، فيما وصل متوسط سعر المتر في مدينة السادس من أكتوبر، ما يعادل ١٠٩٤ دولارا (٨,٤ ألف جنيه)^(٣).

أما عن سوق مجال التجزئة، فيؤكد التقرير على أن الطلب على شراؤها ينتقل من وسط القاهرة إلى القاهرة الجديدة، مع جودة البنية الأساسية وتوافر أماكن لانتظار السيارات. ولا تزال معدلات انتشار المجال التجارية في مصر محدودة مقارنة بعدد السكان، حيث يقدر التقرير أن كل مواطن في مصر يقابله ٠,٣٣ متر مربع من مساحة مجال التجزئة، وهو المعدل الذي يقل ٦٠ في المائة عن المناطق المنافسة إقليمياً^(٤).

١ - سجلت أرباح شركات القطاع العقاري المدرجة في البورصة المصرية خلال عام ٢٠١٦، أداءً قويا خلال الربع الأول من العام الحالي، وحققت طفرة كبيرة، حيث حققت شركات القطاع المدرجة أرباحا بقيمة ١,٢ مليار جنيه في الربع الأول من العام الماضي، مقابل ٧٥٩ مليون جنيه في الربع الأول من عام ٢٠١٤. مسجلة نموا بلغ ٧٥ في المائة... راجع مقال العربية نت، مرجع سابق.

٢ - وقد اتجهت أسعار العقارات في مصر دائما إلى الارتفاع منذ عام ٢٠٠٤، خصوصا بعد إجراءات البنك المركزي المصري بتخفيض قيمة الجنيه المصري أمام العملات الأخرى بنسبة ١٤ في المائة، وتوقعات بتخفيض جديد للجنيه، بحسب تصريحات طارق عامر، محافظ البنك المركزي، فضلا عن ارتفاع التضخم الذي لا مس حدود ١٥ في المائة، مما جعل الإقبال على شراء العقارات كونه ملاذًا آمنًا بديلاً للذهب الذي اعتاد المصريون الاحتفاظ به في الأزمات. ويرصد خبراء العقارات ارتفاعاً في أسعار العقارات تجاوز ضعف معدلات التضخم في مصر، نتيجة ارتفاع أسعار الأراضي، وأشاروا إلى أن ٨٠ في المائة من أرباح العملية العقارية يتركز في بيع الأرض، فسعر المتر في الوحدات العقارية لا مس ١٠ آلاف جنيه..... للمزيد، راجع: محمود حمدون، ذات المقالة السابقة.

٣ - حسين البطراوي.. أزمة الدولار ورواء الكالبي على شراء الوحدات السكنية.. السوق العقارية المصرية تقاوم الفقاعة... جريدة المجلة المصرية، بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢٠، على الموقع الإلكتروني، <http://arb.majalla.com>

٤ - وقد حققت شركة، بالم هيلز للمعمير، ثاني أكبر شركة عقارية مدرجة في البورصة المصرية مبيعات تصل إلى ٢,٢ مليار جنيه خلال الربع الأول من العام الحالي ٢٠١٦. وقالت الشركة في بيان أرسلته للبورصة، إن مبيعاتها، زادت بنحو ٦٢ في المائة مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.. وبحسب البيان، فإن نحو ٦٨ في المائة من مبيعات الشركة تركزت في وحدات سكنية تراوح أسعارها ما بين ١,٥ مليون جنيه و٧ ملايين جنيه..... للمزيد، راجع ذات المقالة السابقة.

الوضع الحالي لسوق العقارات في مصر:

ويحسب تقرير عن قطاع الإسكان والاستثمار العقاري في مصر، يقدر حجم الطلب على الوحدات السكنية في مصر بـ ٤٤٠ ألف وحدة سكنية سنوياً، وبتوزيع حجم الطلب حسب نوع السكن يمكن تقدير عدد الوحدات السكنية كما يلي^(١):

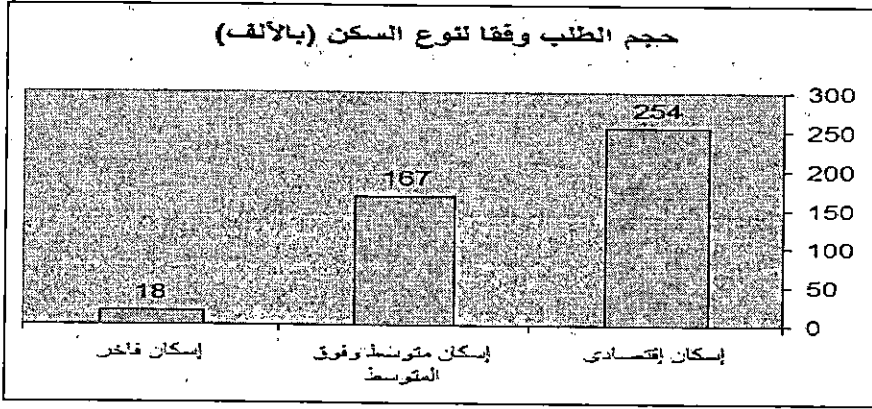
٢٥٤ ألف وحدة سكنية (إسكان اقتصادي ومنخفض التكاليف).

١٦٧ ألف وحدة سكنية (إسكان متوسط وفوق المتوسط).

١٨ ألف وحدة سكنية (إسكان فاخر).

وهذا ما يؤكد ضرورة توجيه جزء كبير من الاستثمارات في قطاع الإسكان نحو نوعية الإسكان الاقتصادي والمتوسط وعدم الاكتفاء بالإسكان الفاخر فقط.

شكل رقم (٤)



المصدر: تقديرات قسم البحوث بالشركة المصرية الأمريكية، <http://kenanaonline.com>

أرقام قياسية لأسعار العقارات:

وتتفاوت أسعار الوحدات السكنية من منطقة إلى أخرى، حيث سجل سعر المتر أرقاماً قياسية، خصوصاً في المدن الجديدة والمنجعات، وبلغ سعر المتر في الوحدة السكنية أو الفيلا نحو ١٨ ألف جنيه. كما تفاوتت الأسعار من مكان لآخر على النحو التالي^(٢):

١ - تقرير عن قطاع الإسكان والاستثمار العقاري، إعداد بنك التعمير والإسكان بالتعاون مع الشركة المصرية الأمريكية للوساطة في الأوراق المالية، وأجازتها لجنة بحوث السوق بالإتحاد واعتمدها مجلس إدارة اتحاد بنوك مصر،
٢ - حسين البطراوي، ذات المقالة السابقة.

احتلت التجمعات من الأول وحتى الخامس في قائمة المناطق الأعلى سعراً في القاهرة، حيث سجل سعر المتر في الوحدات السكنية ما بين ٧ و١٢ ألف جنيه، أما في مدينة الشيخ زايد، التي تقع غرب القاهرة، فيتراوح سعر المتر للوحدات السكنية بها ما بين ١٠ و٦ آلاف جنيه، وفي مدينة ٦ أكتوبر يراوح سعر المتر في هذه المنتجعات ما بين ١٤ و٦ آلاف جنيه، وتبدأ أسعار الفيلات من ٧٥٠ ألف جنيه إلى ٤ ملايين جنيه بناء على المساحة والموقع. وفي مدينة الشروق، بلغ سعر متر التجاري ٥١٥٠ جنيهًا بحسب آخر مزايده للأنشطة التجارية في المدينة بزيادة تمثل ٥ في المائة عن العام الماضي.

تراوح سعر المتر التجاري في شارع التسعين بالتجمع الخامس بالقاهرة بين ٢٠ ألف جنيه و٢٥ ألف جنيه، نتيجة للإقبال على هذه النوعية يتم تأجيرها بدلاً من بيعها، ويصل سعر متر الأراضي التجارية في القاهرة الجديدة إلى ٩٢٠٠ جنيه. أما سعر المتر في العين السخنة فيراوح ما بين ٦٠٠٠ جنيه و١٠ آلاف جنيه، ويصل سعر الشاليه من ٢٠٠ ألف جنيه إلى مليون جنيه بناء على الموقع والمساحة.

وفي القاهرة، وبخاصة في المناطق الراقية، فسعر المتر من الوحدات السكنية يراوح ما بين ٨ و١٤ ألف جنيه، بحسب درجة التشطيب ومساحة الوحدة السكنية، خصوصاً في مناطق المهندسين وشارع جامعة الدول العربية والمعادي وجاردن سيتي.

الارتفاع الجنوني لسعر صرف الدولار مقابل انخفاض سعر صرف الجنية المصري؛

يؤكد خبراء العقارات، أن ارتفاع سعر صرف الدولار له تأثير في أسعار الأراضي بشكل كبير، وعلى حركة البناء في السوق المحلية، ويشير الخبراء إلى أن متاجرة الدولة في الأراضي ساهمت أيضاً في ارتفاع أسعارها بشكل جنوني؛ فالدولة سبب رئيسي في استمرار أسعار الأراضي لغياب المنافس مع الدولة؛ لذا طالبوا بضرورة دخول القطاع الخاص بصفته مطوراً رئيسياً يقوم بتخطيط الأراضي وإدخال المرافق. كما طالبوا بعودة شركات مصر الجديدة والمقطم ومدينة نصر مرة أخرى لمنافسة الدولة في طرح الأراضي؛ مؤكداً أن المنافسة مع الدولة ستساهم في تخفيض الأسعار لتصل إلى سعرها الحقيقي؛ لأنها المحتكر الوحيد في طرح الأراضي؛ فالدولة تمتلك الأرض وتستطيع التحكم في أسعارها، بينما القطاع الخاص لا يمتلك هذه الأراضي، ويعتمد على المزايدات في الحصول عليها؛ مما أدى إلى ارتفاع أسعارها نتيجة المضاربة.

تصدير العقارات والمقاعة العقارية المحتملة في مصر:

أطلق عدد من الاقتصاديين^(١) بعض تحذيرات مثل "انهيار السوق العقاري... أزمة في الاقتصاد الكلى... تراجع القدرة الشرائية" تنذر بانفجار المقاعة العقارية في أي لحظة، وذلك بسبب الارتفاعات المبالغ فيها في أسعار العقارات وتراجع القدرة الشرائية للمواطنين وانخفاض قدرة الشركات على تصريف منتجاتها من الوحدات العقارية الفاحرة، وقد أوضحوا أنه إذا استمرت هذه الأسعار في الارتفاع، فإنه قد تحدث أزمة كبيرة في نهاية العام شبيهة بالأزمة المالية العالمية^(٢).

ولا شك أن التماذي في ارتفاع أسعار العقارات الذي سينجم لا محالة عن تصدير العقارات للأجانب - من وجهة نظرنا - ودخول العديد من المستثمرين الأجانب في السوق العقاري المصري، سوف يسارع في افتعال أزمة في سوق العقار المصري الفترة المقبلة، وذلك بسبب الارتفاعات غير المسبوقة في أسعار العقارات والأراضي بشكل تصاعدي لذلك فهو ارتفاع مضاربة وليس معبرا عن القيمة الحقيقية للعقار. وإذا استمرت أسعار العقارات في الارتفاع - تبعاً لما تقدم - فإنه قد تحدث أزمة كبيرة في نهاية عام ٢٠١٨ والأزمة التي تشهدها مصر شبيهة بالأزمة المالية التي حدثت في أمريكا عام ٢٠٠٨^(٣).

حيث إن الشركات الخليجية تشتري الأراضي وتقوم ببناء العقارات عليها وتبيعها بسعر مرتفع، سواء لأشخاص أو تجار يأخذ أغلبهم قروضاً من البنوك لكي يستطيعوا سداد تكلفة العقار الذي يشترونه، إلا أنه مع الوقت يتعثرون في السداد بسبب انخفاض سعر العقار عن سعره الذي اشتري به وقد يصل هذا الانخفاض في بعض الأحيان للنصف. كما أن البنوك تطالب بأموالها بعد ذلك خلال فترات التسديد ولكن يتعثر الأشخاص والمستثمرين عن السداد، ما يترتب عليه أزمة كبيرة في الاقتصاد الكلى، ولكن لن يترتب عليه انهيار للبنوك وذلك لأن حجم الاستثمارات في هذا القطاع بلغ ١٧% من حجم الديون الخاصة بها وهو مختلف عن البنوك الغربية الذي وصل حجم الاستثمار في العقار لديها إلى أكثر من ٨٠%^(٤).

١ - أيمن الشعراوي، وأشرف شوري، على غرار المقاعة، الأمريكية ارتفاع أسعار العقارات يهدد بانهيار السوق، على الموقع الإلكتروني، <https://alwafd.org>.

٢ - وفيق حلمي، سمير مضطفي، أثر الأزمة المالية على العلاقات الاقتصادية الدولية، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة الأزهر بفرقة، سبتمبر ٢٠٠٩، ص ٤٢، وما بعدها.

3 - Young Choi, "Financial Crises in Human Rights Perspective: Globalization, Market, and Human Rights", the annual meeting of the International Studies Association, Chicago, 111inois, March 2007, p 10

٤ - أيمن الشعراوي، وأشرف الشورى، ذات المقالة السابقة.

وتعتبر مصر في بداية الأزمة ومن الممكن العمل لحلها وذلك من خلال وضع قيود على عمل شركات الاستثمار بحيث لا يكون الشراء والبيع بهذه السهولة. كما أن هناك أزمة في القطاع العقاري نتيجة انخفاض القوة الشرائية، وارتفاع تكلفة البناء وانخفاض قيمة الجنيه المصري.

وقد بدأت هذه الأزمة بسبب سوء التصرف من قبل الحكومات المتعاقبة منذ عام ٢٠٠٥ ما تسبب في ارتفاع الأسعار بشكل جنوني، وألقى بظلاله ليس فقط على سعر البيع والشراء لأراضي الضاء، بل سبب زيادة في أسعار الشقق المعروضة للبيع والمعروضة للإيجار، وأيضاً بسبب ارتفاع قيمة العقارات (١).

وجدير بالذكر أن بعض المستثمرين والخبراء العقاريين قد ذهبوا إلى أن القطاع العقاري سيشهد زيادة في الأسعار تقدر بـ ٣٠% خلال العام الجاري ٢٠١٧. موضحاً أن المناطق الست الأعلى طلباً هي: القاهرة الجديدة ومدينة ٦ أكتوبر والشيخ زايد والعين السخنة ومدينة نصر والمعادي، وأكد أن الطلب على العقارات السكنية يمثل حوالي ٧٠% من عمليات البحث الكلية عبر الموقع، موضحاً أن الموقع تلقى طلبات تقدر بـ ٣,٢ مليار جنيه في عام ٢٠١٦، متوقعاً مزيد من الطلب في ٢٠١٧ خاصة بعد تحرير سعر صرف الجنيه (٢).

١ - ولا شك أن الأزمة ستؤثر في السوق العقاري وستجمله في حالة ركود، ولكن تأثيره في الاقتصاد القومي سيكون محدوداً، وذلك بسبب أن القروض العقارية في مصر ليست كبيرة، كما أنه في الأغلب يكون شراء العقارات بشكل كاش أو بالتقسيط المريح. حيث أن هناك نمواً كبيراً شهدته العقارات في مصر غير أن تراجع القدرة الشرائية للمواطنين مع زيادة أسعار العقارات وانخفاض قدرة الشركات على تصريف منتجاتها من الوحدات العقارية المتأخرة تندر بانفجار الفقاعة العقارية في أي لحظة... كما أن هناك ارتفاعاً ملحوظاً في أسعار الأراضي والبناء بشكل عشوائي خاصة في الأقاليم والمحافظات كثيفة السكان، مفيداً بأن قطاعاً كبيراً من المصريين يعاني أزمة الإسكان خاصة فئة الشباب، وذلك بسبب الارتفاع الطرد والخيالي في أسعار الأراضي والشقق.

٢ - وحول نسبة الزيادة في أسعار العقارات خلال ٢٠١٧، توقع أن تتراوح ما بين ١٥-٢٠% وربما تصل إلى ٦٠% خلال ٢٠١٧. مؤكداً أن العملاء الذين يبحثون عن الرضاية بالمقام الأول، لا تؤثر زيادة الأسعار في خياراتهم، ولكن بعضهم يتنازل عن بعض الرضاية بسبب اليراقية التي حدها مسبقاً، كما توقع زيادة الطلب على قيمة الإيجارات بنسبة ٥٠%.... للمزيد، راجع ذات المقالة السابقة.

المبحث الرابع

مشاكل الاستثمار العقاري في مصر وتصدير العقارات.

على الرغم من أن تصدير العقارات للأجانب سيعمل على جذب المزيد من الاستثمارات ورؤوس الأموال إلى الدولة، والتي تصب حتماً في خانة دفع الحركة التجارية والصناعية، والتعزيز بمستوى النمو للاقتصاد الوطني. إلا أن ذلك لا ينفي وجود العديد من السلبيات التي تضر بالمواطن والاقتصاد والدولة ككل. إذا ما تم تطبيق تصدير العقارات بشكل مطلق من كل قيد، مما يخلق العديد من المشاكل.

أولاً : مشكلات تتعلق بخطر تملك الأجانب للعقارات المصرية:

يُعتبر القطاع العقاري هو الأبرز في السوق من حيث حجم الاستثمار وتأثيره في حياة الناس لما يمثله من قيمة بالنسبة لأي أسرة، سواء كان ذلك فيما يتعلق بالإيجار ونسبته من دخل الأسرة، أو ما يتعلق بالتملك.

وعندما سُمح مؤخراً بتملك الأجانب للوحدات العقارية رأى كثير من المقيمين والمستثمرين العقاريين أن ذلك يسد حاجة هامة لديهم، ولو أن الرأي بين هؤلاء ينقسم بين مؤيد ومعارض، فمنهم من يرى أن التملك يلبي حاجته للسكن ويعضيه من الارتفاعات المتتالية للقيمة الإيجارية في الوقت الذي يمكنه فيه أن يدفع ما يعادل هذه القيمة كإسقاط لوحدة يملكها ويقيم فيها، وفي النهاية يمكنه بيعها بمكسب كبير أيضاً. إلا أن البعض الآخر قد اتجه للتملك للاستثمار فقط، وغالباً ما يكون قصير الأجل تتبعه عمليات بيع سريعة، أو تأجير للوحدة للحصول على دخل. وسواء كان هذا الأمر أو ذاك فإن العقار يُعتبر وسيلة استثمارية مهمة ولا يقتصر على أن يكون مكاناً للسكن، وربما كان في ذلك فائدة للسوق وتنشيط للاقتصاد وامتصاص للسيولة الموجودة في البنوك دون آثار سلبية تذكر على المدى القصير أو البعيد.

وإذا نظرنا إلى الموضوع من الزاوية الاقتصادية فقط نجد أن تقنين تملك الأجانب للعقارات المصرية من شأنه أن يعزز طمأنينة المستثمرين من جهة، وأصحاب المشاريع من جهة أخرى، بالإضافة إلى المكاسب التي ستجنيها مختلف القطاعات الاقتصادية. سواء أكانت تمويلية أو بنكية أو سياحية أو صناعية. ذلك أن التملك أصبح عنواناً لاستثمارات الغد. فالسماح للأجانب بالتملك أدى إلى زيادة قاعدة مساهمي الشركات ورفع مستوى سيولتها وزيادة حجم الطلب وحجم عروض البيع، وهذا يسهم في تنشيط

أداء الاقتصاد الوطني وتعزيزه، خاصة وأن عدداً كبيراً من المستثمرين الأجانب يتمتعون بوعي استثماري متميز. وربما يكون لذلك آثار إيجابية على اقتصاد الدولة مستقبلاً.

ولا شك أن التملك المطلق للمستثمرين الأجانب للعقارات المصرية له سلبياته وإيجابياته بحسب كل حالة على حدة، بحيث إن ما يعد من السلبيات في حالة معينة يعد من الإيجابيات في حالة أخرى، وعلينا أن نأخذ الإيجابيات ونقبلها ونحاول إيجاد حلول للسلبيات. وللوصول إلى ذلك يلزم مراعاة الآتي:

حظر تملك الأجانب المطلق للعقارات المصرية دون قيد أو ضابط:

لا جدال في أن التملك المطلق للأجانب للعقارات المصرية سيرتب العديد من المشاكل التي تمس الاقتصاد الوطني والأمن القومي في مصر على حد سواء. وقد عمدت العديد من الدول على وضع ضوابط وقواعد لتلك الحالة^(١). وقد عمدت مصر إلى تعديل قواعد إقامة الأجانب غير السائحين الذين يشترطون وحدات سكنية مصرية. كما سبق وأن قدمنا. في مايو الماضي. وأصبح الأجنبي يحصل على إقامة لمدة عام إذا اشترى عقاراً بقيمة تزيد على ١٠٠ ألف دولار بدلاً من ٥٠ ألف دولار قبل التعديل. ونصت تلك التعديلات على حصول الأجنبي غير السائح على إقامة لمدة ٥ سنوات إذا زادت قيمة العقار الذي يملكه على ٤٠٠ ألف دولار.

ولا يوجد دولة في العالم تقوم بالسماح للأجانب بالتملك المطلق.. ببساطة شديدة التملك المطلق للأجانب سيؤدي إلى استحواد الشركات الأجنبية على اقتصاد الدولة وربما السيطرة على الشركات المحلية الأخرى، وأرى أن وضع معايير لتملك الأجانب شيء ضروري وملح مع مراجعة هذه المعايير كل فترة للتأكد من تلاؤمها مع ظروف اقتصادنا الوطني والعالمي المتغيرة باستمرار^(٢).

يحظر التملك المطلق للأجانب للعقارات، لأن ذلك قد يضر بالمصلحة الوطنية.

١ - طلى سبيل المثال، عندما صدر قانون التسجيل العقاري في إمارة دبي، قصر حق التملك في الإمارة على مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي وعلى الشركات المملوكة لهم بالكامل، وكان لك على الشركات المساهمة العامة، كما أجاز القانون، بموافقة سمو الحاكم، وفي مناطق يحددها في الإمارة، منح أشخاص من غير المواطنين حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو حق الانتفاع بالعقار أو حق استثماره ولدة لا تتجاوز ٩٩ عاماً. ولا شك أن ذلك يكون لا اعتبارات وتقديرات ترتبط بالمصلحة العامة.

٢ - حتى في الولايات المتحدة نفسها لا يوجد تملك مطلق حيث تدخل الحكومة الضيدالية نفسها لحماية بعض القطاعات التي ترى أن التملك المطلق للأجانب فيها قد يهدد الأمن القومي، وفي سويسرا مثلاً هناك مناطق لا يمكن لغير السويسري التملك فيها مع أن سويسرا معروفة بأنها بلد مشجع للاستثمار الأجنبي فيها.

من الضروري جداً وضع المعايير لتملك الأجانب للعقار، حيث يجب تخصيص أماكن معينة يمكن للأجنبي تملكها واقتصار التملك في المناطق الحيوية للمواطنين فقط كما هو سائد في كثير من بلدان العالم، كما يجب وضع معايير ترعى مصلحة الدولة وتحفظ مصالح الأجيال القادمة.

كما يلزم وضع ضوابط لتسجيل الأرض، وهي مشكلة تسبب القلق للمستثمرين الأجانب والمطورين العقاريين.

فضلاً عن الجهات التي توفر القروض العقارية للذين سيطمنون على سلامة القروض التي يمنحونها.

ارتفاع سعر الضرائب على العقارات والثروة والدخل الذي يتحملها الأجانب مقارنة بدول أخرى يعفي فيها الاستثمار العقاري، كالإمارات العربية المتحدة.

ثانياً : المشاكل المتعلقة بصناعة الفقاعة العقارية والارتفاع المتفاجم في أسعار العقارات:

وإذا كان حدث ارتفاع في الأسعار يرى البعض أنه مبالغ فيه سواء في إيجار الوحدات أو تملكها فذلك إنما جاء نتيجة طبيعية لارتفاع التكلفة الأساسية للمشروعات الإنشائية والتي تضم بنوداً كثيرة ترتبط ارتباطاً مباشراً بعوامل عدة، منها ما هو دولي، مثل ارتفاع أسعار استيراد مواد البناء كالحديد والأخشاب وخلافه، وهذا أيضاً نتيجة للارتفاع المتزايد للطلب على هذه المواد ومحدودية إنتاجها في بلدان التصدير بالنسبة إلى حجم الطلب، وارتفاع أسعار النقل نتيجة ارتفاع أسعار الوقود، وهي سلسلة متصلة تكوّن في النهاية التكلفة الأساسية التي أشرنا إليها، بالإضافة إلى العامل المحلي الأبرز، وهو ارتفاع أسعار الأراضي إلى أضعاف ما كانت عليه من قبل.

وفي نهاية المطاف نجد أن تكلفة أي مشروع قد تصل اليوم إلى أربعة أضعاف ما كانت عليه قبل ذلك أو أكثر، ورغم ذلك فإن الإقبال في تزايد سواء على الإيجار أو التملك، وسيظل في تفاقم لحين الوصول للذروة، وعندئذ تنفجر الفقاعة العقارية على تشبع في السوق العقاري وركود حاد يشبه أزمة الفقاعة العقارية الأمريكية ٢٠٠٨.

ثالثاً : المشاكل المتعلقة بتدفق الأموال غير المشروعة وعمليات غسل الأموال :

المستثمر الأجنبي عادة ما ينظر بمنظور الربحية فقط ومن هذا المنطلق قد يسحب أمواله في أي لحظة يرى أن من مصلحته ذلك مسبباً الضرر لاقتصاد الدولة ويجب ألا ننسى تجربة ماليزيا التي كانت تسمح بالحرية المطلقة لتملك الأجانب حصصاً في الأسواق المالية وتضرر ماليزيا الشديد نتيجة سحب الأجانب رؤوس أموالهم فجأة مسبباً انهيار للسوق هناك. من ناحية أخرى التملك يعني السلطة في اتخاذ القرارات والتملك المطلق للأجنبي خاصة في الشركات الحيوية تسحب سلطة القرار في تلك الشركات من المواطن إلى الأجنبي.

ولعل تعطش السوق العقاري المصري لرؤوس الأموال الأجنبية قد يشجع بعض الأجانب على ضخ بعض الأموال غير المشروعة تحت مظلة تصدير العقارات بما ينطوي عليه ذلك من تفشي جرائم غسل الأموال^(١).

رابعاً : المشكلات المتعلقة بتحايل المستثمر الأجنبي على القانون :

يجب أن يراعى في القوانين والقواعد المنظمة لتملك الأجانب للعقارات المصرية عدم إتاحة الفرصة للمستثمر الأجنبي للتحايل على القوانين ، والزامه بالحفاظ على حقوق الدولة والمواطن ، ومنع الاحتكار والاستغلال ، مما يوجد أساساً سليماً لتحقيق التنمية المستدامة، مع الأخذ في الاعتبار أن معظم الاستثمار الأجنبي في أسواق مصر هو فردي وليس مؤسسياً ولعلنا في حاجة لمعرفة أسباب إجماع الاستثمار الأجنبي المؤسسي عن دخول مجال الاستثمار بقوة، ذلك أن الاستثمار المؤسسي سيسهم في تدعيم السوق ، بما يملكه من حرفة اتخاذ القرارات والتخطيط البعيد المدى.

خامساً : معوقات وتحديات الاستثمار العقاري في مصر :

يواجه السوق العقاري في مصر عدداً من المشاكل والتحديات الأساسية لعل أهمها^(٢) :

١ - يعني غسل الأموال تحويل العوائد المالية للجرائم المنظمة كتجارة المخدرات والإرهاب وتجارة السلاح غير المشروعة ... وغيرها من صورتها القذرة إلى صورة تبدو نظيفة ومشروعة من خلال القيام ببعض العمليات يكون من شأنها إجلال ودمج هذه الأموال غير المشروعة مع غيرها من الأموال المشروعة عبر البلدان المختلفة بحيث يتعذر ملاحقتها أمنياً أو تتبع مصدرها ، وهو ما يؤثر تأثيراً ضاراً على الاقتصاد الوطني للمزيد، راجع / ياسر عوض عبد الرسول ، دور المؤسسات المالية في غسل الأموال وآثاره الاقتصادية ، رسالة دكتوراه غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة طنطا ، ٢٠٠٧ ، ص ١٧ وما بعدها.

٢ - لم يوت قانون التمويل العقاري المصري دماره المرجوة على النحو الأمثل إذ يصطدم بعدد من المشاكل والمعوقات وفقاً للموضح بالمتن.

ارتفاع متوسط أسعار الوحدات السكنية وأسعار الأراضي بشكل مبالغ فيه ولا يتناسب مع الفئات ذات مستويات الدخل المنخفضة، وبالتالي عدم تمكن تلك الفئات من سداد مقدمات التمليك أو أقساط التمويل.

صعوبة إجراءات التسجيل، حيث تبلغ نسبة الأصول العقارية غير المسجلة أو غير القابلة للتسجيل في مصر نحو ٧٢% من إجمالي الثروة العقارية، وذلك نتيجة عدة عوامل، مثل تعدد أشكال الملكية، وتعاقب الورثة، وكثرة عدد مالكي الوحدة العقارية. مما يتعذر معه تقديمها كضمان للبنوك للحصول على تمويل وفقاً لنظام التمويل العقاري، فضلاً عن صعوبة وطول فترة الإجراءات اللازمة لإنهاء تسجيل العقارات.

ارتفاع سعر العائد مع زيادة مدة التمويل وارتباطه بعوامل عديدة أهمها ارتفاع سعر الفائدة السائد في السوق والمرتبط بتكلفة الأموال سواء بالنسبة لشركات التمويل أو البنوك، بالإضافة إلى وجود عدد من المخاطر الناجمة عن تغيير أسعار الفائدة مستقبلاً، أو مخاطر عدم السداد، أو التعثر عن السداد نتيجة العجز والوفاء، أو التعثر المادي. وهناك المخاطر الناجمة عن قرارات اقتصادية، أو ظروف خارجية سياسية أو اقتصادية أو غيرها.

الجهل بالتطبيق الأمثل لثقافة التمويل العقاري في مصر.

صعوبة إثبات مصادر الدخل غير الرسمية بخلاف الراتب أو الأجر الذي يحصل عليه الفرد من عمله.

عدم التوازن الكمي والنوعي بين العرض والطلب في السوق المحلي بشرائحه الثلاث (فأخر، متوسط، منخفض أو محدود)، حيث تركز أنظمة التمويل العقاري على الإسكان الفاخر والتميز وفوق المتوسط، والتي تلبى رغبات المصريين أصحاب الدخل المرتفعة، والمصريين العاملين بالخارج، والعرب والأجانب. وهي شريحة تمثل نسبة قليلة مقارنة بالنسبة الأكبر التي تمثل فئة محدودي ومعدومي الدخل، والتي يستهدفها قانون التمويل العقاري أساساً.

سادساً: الاستثمار العقاري وأزمة العشوائيات في مصر:

أصدر الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء دراسة عن «تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر»، مؤكداً أن مساحة المناطق العشوائية في مصر تبلغ ١٦٠,٨ ألف فدان. وأوضح التقرير أن العشوائيات تمثل ٢٨,٦% من الكتلة العمرانية لمدينة الجمهورية، وتنتشر تلك المناطق في ٢٢٦ مدينة بجميع محافظات الجمهورية.

من إجمالي ٢٣٤ مدينة حيث يوجد ٨ مدن فقط خالية من المناطق العشوائية بكل من محافظات السويس « ٢ مدينة »، الشرقية « ٢ مدينة »، كفر الشيخ « ٢ مدن »، الجيزة « مدينة واحدة»^(١).

ووفقاً لتقرير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء سالف الإشارة إليه فإنه، بلغ إجمالي عدد المناطق العشوائية غير المخططة على مستوى الجمهورية ١٥٦,٢ ألف فدان تمثل ٩٧,٢% من إجمالي مساحة المناطق العشوائية عام ٢٠١٦. بلغ إجمالي عدد المناطق العشوائية غير الآمنة ٢٥١ منطقة تشغل مساحة ٤,٥ ألف فدان تمثل ٢,٨% من إجمالي مساحة المناطق العشوائية وتشمل ٢١٥,٤ ألف وحدة سكنية على مستوى الجمهورية.

تأتي المناطق العشوائية غير الآمنة ذات درجة الخطورة الثانية في المرتبة الأولى حيث بلغ عددها ٢٥١ منطقة تمثل ٧١,٥% من إجمالي عدد المناطق العشوائية غير الآمنة، وبمساحة ٢,٢ ألف فدان بنسبة ٤٨,٤% من إجمالي المساحة، تليها المناطق ذات درجة الخطورة الثالثة بعدد ٥٩ منطقة بنسبة ١٦,٨% ومساحة ١,١ ألف فدان بنسبة ٢٥,٤١% منطقة من درجتي الخطورة الأولى والرابعة بنسبة ١١,٧% من إجمالي المناطق العشوائية غير الآمنة.

إجمالي عدد الأسواق العشوائية بالجمهورية بلغ ١٠٩٩ سوق عام ٢٠١٥، تحتوي على ٢٠٥,٦ ألف وحدة تجارية.

وإن كان البعض يرى أن دخول المشروعات العربية والأجنبية في السوق العقاري المصري سيسهم في إنعاش السوق العقاري، 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^(٢).

١ - ناصر يوسف، الإحصاء، ٨ مدن فقط في مصر خالية من العشوائيات، موقع دوت مصر الإلكتروني، <http://www.dotmsr.com>، ٢٠١٦/٧/٨.

٢ - وإن كان المستثمرون لم يجدوا الآن وسيلة أفضل من الاستثمار العقاري لتوظيف مدخراتهم بعد تيقنهم من تفوق ارتفاع السلع والخدمات على معدلات التضخم البنكية، ولا شك أن هذا الإقبال يشير إلى أن القطاع العقاري بات الوسيلة الأكثر تفضيلاً لدى المصريين لاستثمار أموالهم. ولفت إلى أن طرح المتر بـ ١٧ ألف جنيه يعتبر مرتفعاً مقارنة بمتوسط الأسعار الذي يتراوح بين ٥ و ٦ آلاف جنيه، ومع ذلك لاقي هذا السعر إقبالا غير الطبيعي، ومن ثم سيرتبط على ذلك ارتفاع في أسعار بقية المشروعات العقارية. وهناك طرح آخر يحذر من وقوع تداعيات خطيرة للإقبال الشديد على العقارات كأوعية استثمارية. إذ قال أمين أبوهند، مدير الاستثمار بشركة «كارتل كابيتال، الأمريكية، إن المشكلة الحقيقية تكمن في عدم طرح الدولة أوعية استثمارية ذات معدلات مخاطرة متوسطة أو منخفضة مقابل عائد مناسب معدل التضخم غير الرسمي الذي يتجاوز حاجز ٢٠%. كما أن هناك شريحة من مشتري الوحدات العقارية وجهت كامل أموالها أو نصفها لتقديم مبلغ حيز الوحدة البالغ ١٠٠ ألف جنيه لمواجهة التضخم غير الرسمي المرتفع، وهناك موجة مرتقبة من الاستثمار الجماعي في العقارات باعتباره الوعاء الادخاري الأفضل من حيث العائد وأقل مخاطرة حتى الآن، لكن استمرار هذا الاستثمار الجماعي سيخلق فقاعة عقارية خلال أقل من ٥ سنوات... للمزيد، راجع محمد عوض، مخاوف من فقاعة عقارية، تهدد السوق المصرية.. ما الأسباب، ٢٠١٦/٦/٢٠، <http://kimty.net>

غير أن ذلك يؤخذ عليه بعض المحاذير لعل أهمها:

ضعف قدرة المستثمر العقاري المصري في مواجهة المنافسة الأجنبية لرأس المال المستثمر في المجال العقاري، حيث إن الغلبة تكون لرأس المال العملاق، وهي ثمة الاستثمار الأجنبي.

ستقل تركيبة أو هيكل الملكية العقارية للمشروعات والمنتجات والقرى السياحية والعقارات بشكل عام في مصر. حيث تتجه الملكية العقارية للمستثمرين الاجانب. حجم الاستثمارات الأجنبية الفعلية في مصر ومدى تأثيرها على الاقتصاد المصري.

إمكانية حدوث تخمة عقارية ناتجة عن تقييم الأسعار بأعلى من قيمتها الحقيقية نتيجة زيادة في الطلب العقاري أو حدوث مضاربات وبالتالي ارتفاع في الأسعار، مما يربك السوق ويربك جهاز التمويل (لاسيما في ظل الاقبال العربي والأجنبي على إقامة المشروعات العقارية في مصر.

الأمر الذي يتطلب اضطلاع الحكومة المصرية باتخاذ إجراءات من شأنها ضبط سوق المواد الخام الأساسية المستخدمة في الصناعة العقارية، إلى جانب الدعم الحكومي المباشر لتوفير وحدات محدودودي الدخل، وهو ما يتضح من قرارات الحكومة المصرية مؤخراً، إلى جانب طرح وحدات سكنية محدودودي الدخل.

غير أن تلك المحاذير لا ينبغي اتخاذها دعوة لوضع الحواجز أمام رأس المال العقاري الأجنبي في مصر، بل يجدر مراعاتها بوضع ضوابط لدخول تلك المشروعات للسوق العقاري المصري مثل:

وضع إطار قانوني وتمويلي متكامل لضبط عمل المشروعات الأجنبية داخل السوق المصري، من خلال إلزام تلك المشروعات بعمل دراسة حقيقية للسوق المصري، وطاقاته الاستيعابية، وشرائحه الاجتماعية والاقتصادية المختلفة، ومدى قدرته على شراء ما يتاح من مشروعات عقارية.

إنشاء شركات مصرية أجنبية مشتركة للاستثمار العقاري، يتحمل المستثمر المصري بمقتضاها توفير عمالة رخيصة مدربة، والتعامل مع الأجهزة الحكومية، وتذليل العقبات البيروقراطية التي يعتبرها المستثمرون أكبر عائق أمام تدفقات الاستثمارات.

مراعاة مقتضيات خطط التنمية العمرانية، وأولويات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للحكومة المصرية.

المبحث الخامس

تجارب بعض الدول الأجنبية في تصدير العقارات

في الوقت الذي أصبحت فيه الأزمات الاقتصادية تلوح في الأفق القريب، باتت دول العالم تبحث عن وسائل بديلة لجذب الاستثمارات. ولعل أبرز الاستثمارات هي التي تقدم تصريح إقامة للمستثمرين الأجانب عند شراء العقارات.

وتطبق الدول التي تتبنى فكرة تصدير العقارات العديد من القواعد والأنظمة المختلفة في هذا الشأن، ولكن معظم هذه القوانين ميسرة وغير معقدة. كما أن أصحاب العقارات من غير المواطنين يستطيعون التقدم بطلب للحصول على تصريح إقامة في تلك الدول قابل للتجديد كل بضع سنوات. وعادة ما يشار إلى هذا النوع من تصريح الإقامة باسم «الإقامة الذهبية»^(١).

ومن بين تلك الدول التي تبنت فكرة تصدير العقارات للأجانب بهدف تنشيط الاستثمار العقاري الأجنبي بها دول عربية ودول أجنبية، منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

١. الإمارات العربية المتحدة:

أصبحت دولة الإمارات العربية المتحدة مقصداً للسياح والمستثمرين على حد سواء. كما أن اقتصاد الدولة المتنوع المصادري مستمر في النمو والازدهار عاماً بعد عام. حيث أصبح لكل من يرغب في الحصول على تصريح إقامة في الإمارات من الأجانب، شراء عقار بقيمة لا تقل عن مليون درهم إماراتي^(٢).

يجب أولاً التأكد من أن العقار يقع ضمن منطقة للملك الحر، وأنه مملوك بالكامل للمستثمر الذي يرغب في الحصول على تصريح إقامة. علاوة على ذلك، عند التقدم للحصول على الإقامة يجب تسديد ٥٠% من قيمة العقار على الحد الأدنى. كما يجب

١ - صحيفيو رويترز، ٦ دول تقدم تصريح إقامة للمستثمرين الأجانب في العقارات، مقال منشور بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٢، على الموقع الإلكتروني، <https://www.weetas.com>

٢ - حيث صدر القانون رقم (٢) لعام ٢٠٠٦ والذي نظم وأتاح ملكية الأجانب للعقارات في دبي. وساهم الرسوم الأخير في دبي الذي اعتمد على القانون رقم ٧ في إزالة المخاوف والشكوك لدى المستثمرين والملاك حول الوضع القانوني لممتلكاتهم من العقارات في دبي والتي بدورها رفعت عينا كبيرا عن كاهل المستثمرين والمطورين العقاريين وأصبح بإمكانهم تسويق مشاريعهم بخصائص التملك الحر يدعمهم إطار تشريعي واضح. ولم يقف مد التملك عند حدود العقار حيث امتد إلى أسواق المال بالدولة، حيث إن التملك في أسهم سوق دبي المالي المطروح للاكتتاب العام والذي يبلغ عددها ٦ مليارات سهم من أصل ٨ مليارات سهم مفتوح للأجانب. كما أثار القرار بالسماح للأجانب بالتملك في شركات التأمين ردود فعل إيجابية على حيوية هذه الخطوة ودورها في خدمة الاقتصاد الوطني باعتبار أن مثل هذه الخطوة يتسجم تماماً مع التغييرات الاقتصادية العالمية، خصوصاً أن الدولة مقبلة على جملة من الاستحقاقات التي تتطلبها الاتفاقيات التجارية الدولية ومنها الانتعاش على الأسواق العالمية وتحرير تجارة الخدمات.... للمزيد، راجع: كفاية أوليفر، التملك الحر للأجانب في الدولة تجربة ناجحة تستلزم ضوابط ومعايير، البيان الاقتصادي، بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٥، على الموقع الإلكتروني، <https://www.albayan.ae>

تقديم ما يثبت أن دخل المالك الشهري لا يقل عن ١٠ آلاف درهم، أو ما يعادله من العملات الأجنبية^(١).

وقد سمح للأجانب بتملك عقارات في إمارة « أبو ظبي » على أساس التملك الحرفي مناطق استثمارية محددة وذلك في إطار سعي أبو ظبي لجذب مزيد من المستثمرين إلى قطاعها العقاري. حيث إن الوحدات السكنية في المناطق سيتم تسجيلها وفق قانون التملك الحر في أبو ظبي وسيتم إصدار عقود تملك عقاري للمستثمرين. ولم يكن يسمح للمستثمرين الأجانب في القطاع العقاري في « أبو ظبي » في الماضي عموما سوى بعقود تأجير مدتها ٩٩ عاما. ولم يتضمن البيان المقتضب تفاصيل عن ترتيبات التملك الحر أو يوضح كيف يختلف عن الحقوق العقارية الأخرى في « أبو ظبي » أو حقوق التملك الحرفي الخارج^(٢).

ويوجد لدى أبي ظبي مناطق محددة للاستثمار العقاري من جانب الأجانب. وتطور الدار العقارية - أكبر شركة تطوير عقاري في الإمارة - بعض تلك المناطق. وهذا يمثل انطلاقة مرحلة مهمة للغاية في تطوير السوق العقارية في « أبو ظبي »، حيث إنها مرحلة تتيح فرصا جديدة للنمو والتطوير. وتجاول أبو ظبي دعم سوق العقارات السكنية من خلال قواعد جديدة وخطوات أخرى على مدى العامين الماضيين بعدما تأثر قطاعها العقاري بشدة خلال التباطؤ الاقتصادي العالمي في ٢٠٠٨ و٢٠٠٩^(٣).

٢- بريطانيا:

تحتل إنجلترا المرتبة الأولى بين الدول التي تستثمر في عقارات من الخارج، حيث يرغب المواطنون الإنجليز عادة في شراء عقارات خارج دولتهم. كما أن الروس يأتون في المرتبة الثانية، وبعدهم دول الخليج، في المرتبة الثالثة، لافتا إلى إن إجمالي حجم تصدير العقار يصل لـ ٢١ تريليون دولار^(٤).

وهناك مناطق في بريطانيا يسمح فيها للأجانب بتملك العقارات، وهناك مناطق معينة لا يسمح فيها للأجانب بالتملك. كما أن هناك شركات تسمح للأجانب بتملك أسهم فيها وأخرى لا تسمح، ولذلك فإن البقاء ضمن منظومة الاقتصاد العالمي تتطلب

١ - كناية أولير. المرجع السابق.

٢ - صحتيو رويترز. ذات المرجع السابق.

٣ - كشفت تقارير عن شراء أكثر من ١٠٠ ألف بريطاني منازل لهم في دبي منذ بداية الطفرة في قطاع العقارات في عام ٢٠٠٢. وتنافس دبي مع إسبانيا وفرنسا في هذا المجال. حيث تضم كل من إسبانيا وفرنسا نحو ٣٥ و٢٤% على التوالي من منازل البريطانيين خارج المملكة المتحدة. ووفقا للإحصاءات المصادرة عن ذراع التسويق الدولي في دبي للعقارات، فإن نحو ٢٤ ٢٤% من المشترين ضمن مشاريع دبي هم بريطانيون، سواء ممن يعيشون في دبي أو في المملكة المتحدة ...

٤ - احمد حسن، تصدير العقار.... ذات المقالة السابقة.

د. ياسر عوض - تصدير العقارات كألية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفقاعة العقارية ٢٠٠٩

السماح بالتملك سواء العقاري، الأسهم، الشركات.. الخ. وعلى سبيل المثال هناك قانون الشراكة التجارية والتي تمنح حصة ٤٩% للشريك الأجنبي و ٥١% للشريك المواطن. وهناك حديث عن إدخال تغييرات على هذا القانون وربما سيكون هناك توجه لرفع نسبة حصص تملك الشريك الأجنبي لأكثر من ٤٩%^(١).

٣- البرتغال:

تقدم دولة البرتغال الأوروبية تصريح إقامة ساري لمدة ٥ سنوات، وذلك مقابل عدة فرص استثمارية متاحة، إحداها الاستثمار في العقارات. ويشترط قانون الدولة ألا تقل قيمة العقار عن ٥٠٠ ألف يورو. ولكن إذا كان العقار يقع في منطقة حضرية مجددة أو قد مر على بنائه أكثر من ٢٠ سنة، قد يصل الحد الأدنى لقيمة العقار المطلوبة للإقامة إلى ٢٥٠ ألف يورو فقط. ويعرف هذا النوع من طلب تصريح إقامة للمستثمرين الأجانب باسم «برنامج التصريح الذهبي للإقامة»، وينطبق أيضا على الاستثمارات غير العقارية. وتشمل الخيارات الأخرى خلق فرص العمل أو الاستثمار في الشركات أو شراء الأسهم^(٢).

٣. كولومبيا:

تأتي تصاريح الإقامة في كولومبيا في عدة أشكال، ولعل أشهرها هي ما تسمى بـ «تأشيرة أصحاب الملكية». فمن خلال الاستثمار في عقار بقيمة لا تقل عن ١٤٠ ألف دولار أمريكي، يمكنك إصدار تصريح إقامة ساري لمدة ٥ سنوات. كما يحق للمستثمر الأجنبي الراغب في شراء عقارات تملك في أي منطقة ولهم نفس حقوق الملكية كالمواطن كما أنه يحق لهم شراء عقار دون إثبات الإقامة في الدولة^(٣).

٤. بنما:

تأتي دولة بنما الواقعة على الحدود مع كولومبيا في المركز الرابع على قائمة الدول المانحة لتصريح إقامة للمستثمرين الأجانب. وعلى الرغم من أن الإقامة ستكون أكثر من ضعف القيمة الحقيقية، إلا أنها فرصة تستحق المزيد من المال. فبينما أن قيمة الاستثمار العقاري يجب ألا تقل عن ٢٠٠ ألف دولار أمريكي لإصدار الإقامة، عليك إضافة ألف دولار عن كل شخص في أسرتك لتستطيع منحهم الإقامة أيضا^(٤).

١ - كفاية أولير، ذات المقالة السابقة.

٢ - صحيفو رويترز، ذات المرجع السابق.

٣ - تقرير أعدته شبكة أبو نواف الإلكترونية بعنوان « دليل شروط تملك الأجانب للعقارات في الأسواق الناشئة »، بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧.

على الموقع الإلكتروني <https://abunawaf.com>

٤ - تقرير شبكة أبو نواف، المرجع السابق.

٥. الإكوادور:

تعد الإكوادور من أسهل الدول المانحة لتصاريح الإقامة للمستثمرين الأجانب، إذ أن كل ما تتطلبه الدولة هو شراء عقار بقيمة لا تقل عن ٢٥ ألف دولار أمريكي. يضاف إلى ذلك ٥٠٠ دولار عن كل شخص في الأسرة لتستطيع منحهم الإقامة أيضا. ويظل تصريح إقامة المستثمرين الأجانب ساري في الإكوادور طالما بقي العقار. أي أنه طالما كنت تمتلك العقار ستستطيع تجديد التصريح. خلال أول سنتين من الإقامة، لا يمكنك ترك الإكوادور لأكثر من ٩٠ يوماً في السنة، وبعدها لا يمكنك البقاء خارج الدولة لأكثر من ١٨ شهراً متتالياً^(١).

٦. مالطا:

تعد مالطا من أفضل الدول للاستثمار في العقارات، وذلك مع تكلفة المعيشة المنخفضة نسبياً وسهولة السفر لدول الاتحاد الأوروبي الأخرى. وتوفر هذه الدولة الأرشيبالية تصريح إقامة للمستثمرين الأجانب عند الاستثمار في عقار بقيمة ٢٢٠ ألف يورو أو أكثر. حيث يمكن أيضا استئجار عقار بقيمة لا تقل عن ٨ - ٧٥٠ يورو سنويا لاستصدار تصريح إقامة في مالطا. وترتفع أسعار العقارات في «مدينة غوزو، أو في جنوب مالطا، حيث إن قيمة شراء العقار ترتفع إلى ما يقرب من ٢٧٥ ألف يورو أو ٩٠٠ - ٦٠٠ يورو سنويا للإيجار»^(٢).

٧- أسبانيا:

وضعت اسبانيا شروط منح تأشيرة الإقامة بغرض شراء عقارات، وتسمح هذه التأشيرة لصاحبها بالإقامة في إسبانيا لمدة عام قابل للتجديد بصورة مبدئية بموجب القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٢ الخاص بدعم أصحاب المشروعات دولياً، حيث يمكن للأجانب تقديم اثبات شراء العقارات بإسبانيا للتقدم للحصول على هذا النوع من التأشيرات باستثمار يبلغ أو يفوق ٥٠٠ ألف يورو لكل متقدم، وهذه الرسوم خالية من الضرائب^(٣).

وإذا فاق حجم الاستثمار القيمة المطلوبة يمكن أن يشتمل على الضرائب والرسوم، ويجب اثبات ملكية العقار عن طريق تقديم شهادة من الشهر العقاري تفيد باستمرارية الملكية والخلو من الديون المتعلقة بالعقار أو العقارات، ويجب صدور هذه الشهادة خلال

١ - راجع تقرير شبكة أبو نواف، سالف الإشارة إليه.

٢ - تقرير شبكة أبو نواف، ذات المقالة السابقة.

٣ - صحفيو رويترز، ذات المرجع السابق.

د. ياسر عوض - تصدير العقارات كأثبة لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل المقاعة العقارية ٢١١

التسعين يوماً السابقين على تقديم تأشيرة الإقامة. وفي حالة تقديم التأشيرة قبل الانتهاء من تسجيل الشراء في الشهر العقاري، سيتم الاكتفاء بتقديم شهادة تثبت التقدم بطلب تسجيل عقد الشراء، ومرفق معه وثيقة دفع الرسوم الضريبية المقررة.

وبالنسبة لباقي دول الإتحاد الأوروبي يمكننا القول أن أزمة سوق العقارات الأميركية قد أثرت على كثير من الأسواق حول العالم، خصوصاً الأسواق الأوروبية الغربية. لكن الملاحظ أن أسواق أوروبا الشرقية، التي انضم عدد منها إلى الإتحاد الأوروبي في السنوات الأخيرة، لا تزال بعيدة عن التأثير الأميركي. ويرى عدد من مكاتب العقارات الأوروبية أن دولاً مثل استونيا ورومانيا وبلغاريا وبولندا وحتى جمهورية الجبل الأسود قد شكلت استثماراً عقارياً أفضل من المناطق التقليدية مثل إسبانيا وفرنسا وبريطانيا^(١).

لذا فقد شهدت السنوات الأخيرة اندفاع العديد من مستثمري العقارات الأجنبية من دول غرب أوروبا الغنية نحو شراء العقارات في شرق القارة الأوروبية بسبب العائد المغري للاستثمار هناك. وجاء الإقبال على عقارات هذه البلدان من مستثمرين أجانب يسعون إلى الاستفادة من النهضة الاقتصادية التي تمر بها الدول الاشتراكية السابقة والحديثة الانضمام للإتحاد الأوروبي. وقد ساعدت حكومات شرق ووسط أوروبا سوق العقارات في بلدانها عبر تسهيل قيود وبيروقراطية تصاريح البناء وعمود البيع والشراء، كما سهلت أيضاً الحصول على القروض العقارية من المصارف. ولكن رغم هذا التسهيل فيحذر الخبراء من أن قدراً لا بأس به من البيروقراطية والقيود لا يزال موجوداً.

١ - محمد أبو حسيب، عقارات أوروبا الشرقية تخطف الأضواء من أوروبا التقليدية، جريدة الشرق الأوسط، السبت ٢٠٠٨/٣/١٥ العدد ١٠٧٠٠، ص ٧.

خاتمة الدراسة

قدمت هذه الدراسة لموضوع غاية في الأهمية ، حيث تناولت فكرتين ذاتي تأثير خطير من الناحية الاقتصادية، وهما "تصدير العقارات للأجانب" ، و "المقاعة العقارية المحتملة في مصر". وقد عرضت الدراسة لفكرة تصدير العقارات التي تعني أن تقوم الدولة بإنتاج سلع عقارية من وحدات سكنية وفيلات وغير ذلك، ويتم بيعها للأجانب أو مواطنين يعملون في بلاد أخرى ، حيث يتملكون العقارات المصرية مقابل سداد قيمتها بالعملة الصعبة. وما يستتبعه ذلك من منافع اقتصادية كبيرة.

غير أن الدراسة لم تكتف بهذا الجانب المتنازل من وراء تصدير العقارات ، بل ألقت الضوء على تلك المخاطر والمشكلات التي من الممكن أن يخلقها تصدير العقارات في مصر ، وعلى رأسها احتمالية انفجار المقاعة العقارية في السوق المصري على نحو قد يحدث كارثة اقتصادية قد تتشابه إلى حد بعيد مع الأزمة المالية العقارية الأمريكية ٢٠٠٨.

ورغم أن موضوع تصدير العقارات قد تبنته العديد من الدول العربية والأجنبية لتحسين مناخ الاستثمار العقاري بها ، والقضاء على الركود في أسواق العقارات لديها ، إلا أن ذلك كان مشروطاً بعدة شروط نص عليها بتشريعات تلك الدول ، مما يتطوياً عليه بيع العقارات للأجانب من خطورة على مستوى الأمن الوطني والمستويين الاقتصادي والاجتماعي على السواء.

أولاً : أهم الاستنتاجات:

نجحت السوق العقارية في مصر أن تجعل من نفسها أحد أهم القطاعات الجاذبة للاستثمار، انطلاقاً من كونها أكثر أنواع الاستثمارات تحقيقاً للربحية والأمان.

باتت العقارات ذا خصوصية في ذهن وعقيدة المصريين على مدار عقود، باعتبارها ملاذاً آمناً، ووعاء ادخارياً محدود المخاطر، كما أنه يتميز باستدامة ارتفاع سعره، ولا يحتاج لكثير خبرة، مقارنة بالمشروعات الأخرى.

تزداد الفجوة بين العرض والطلب في سوق العقارات المصرية يوماً بعد يوم، بزيادة عدد السكان، دون تلبية الطلب المتزايد في القطاع العقاري المصري.

القطاع العقاري قطاع غير تجاري من حيث الأصل ، بمعنى أنه غير قابل للتداول خارج الاقتصاد الوطني لأن العقارات غير منقولة، ولا يمكن تصديرها أو استيرادها

بنقلها من أماكنها ، وإنما تصدير العقارات بمفهوم الدراسة مجرد اصطلاح مجازي يتضمن جذب وتدفق الاستثمارات الأجنبية ورؤوس الأموال الأجنبية إلى داخل السوق العقاري المصري.

تعني الفقاعة العقارية ارتفاع الطلب نسبياً على العقارات، يعقبه ارتفاع في أسعارها، ومن ثم ينشط سوق العقارات حتى يلفت انتباه المستثمرين، فيبدوون في ضح الأموال فيها، ويتم اقتراض أغلب هذه الأموال من البنوك، ثم تزداد وتيرة ارتفاع أسعار العقارات، ليتم جذب واغراء المزيد من المستثمرين من المواطنين والأجانب لاقتناء العقارات، حتى تصل الأسعار إلى درجة خيالية غير حقيقية، ولا تلبى الطلب الحقيقي، وإنما ما حدث كان طلباً مصطنعاً أدى لمثل تلك الارتفاعات.

يعتمد تصدير العقارات المصرية بشكل أساسي على «مثلث القوى» المكون من المطور العقاري، الذي يجب أن يكون لديه منتج قابل للتصدير، والبنوك الكبيرة مثل «الأهلي» و«المصري» و«الإسكان والتعمير»، والعمليل الأجنبي الذي يجب أن نزيل رهيبته من شراء العقارات في مصر.

هناك الكثير من التحديات والمشكلات التي تقف أمام تصدير العقارات للأجانب، لعل في مقدمتها خطورة تملك الأجانب للعقارات المصرية على الامن القومي المصري، عقبات تسجيل العقارات، وبطء الإجراءات والروتين، وصعوبة البيع على «الماكت»، أو الخريطة، وعدم توافر كتيبات دعائية عقارية مناسبة، وعدم تناسب العقود مع أهمية وخطورة فكرة التصدير.

تبنت العديد من الدول العربية والأجنبية فكرة تصدير العقارات وأصدرت تشريعات بتقنينها ووضع الضوابط اللازمة لتفعيلها.

يمكن القول بأن الفقاعة الاقتصادية العقارية طريق مؤلم سارت فيه بعض بلدان جنوب شرق آسيا، ثم الولايات المتحدة من قبل، ونسير فيه بخطى سريعة.

ثانياً : أهم التوصيات:

ضرورة وضع تشريع مصري نموذجي لتقنين فكرة تصدير العقارات للأجانب يتبنى أفضل الأفكار الدولية التي من شأنها تحقيق أقصى استفادة اقتصادية ممكنة منها، وتضادي كافة المشكلات التي تنجم عنها على كافة المستويات الأمنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية.

توفير رقابة قانونية واقتصادية على تفعيل فكرة تصدير العقارات، والتأكد من الالتزام بالقوانين والضوابط المقررة، لتفادي المخاطر السلبية المحتملة.

ضرورة وضع استراتيجية متكاملة لتسويق العقار المصري بالخارج، وتحديد الأسواق المستهدفة والمنتجات القابلة للتصدير، والعمل المستهدف، وحل مشكلة الإقامة لضمان نجاح استراتيجية تصدير العقار.

عقد بروتوكول بين صناديق التمويل العقاري المصرية والأجنبية، نظراً لأنه في الخارج يتم شراء العقارات من خلال تلك الصناديق.

يقع على عاتق الحكومة ممثلة في وزارتي الإسكان والصناعة، والبنوك، والمطورين العقاريين التزاماً أن يتكاتفوا لإنجاح منظومة تصدير العقارات وجني ثمارها والحد من مخاطرها. مع الاستعانة بأفضل التجارب الدولية الناجحة في هذا المجال.

قائمة المراجع

أولاً : المراجع العربية:

- إبراهيم المسيري، «تصدير العقارات يواجه الكثير من التحديات»، نشر بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٨ على الموقع الإلكتروني: <https://www.misr3١٥.com>
- اتحاد المصارف العربية، التمويل العقاري، سبتمبر ٢٠٠٧.
- أحمد حسن « تصدير العقارات يحتل المرتبة الأولى في التجارة عالمياً . اليوم السابع، ١٢/١/٢٠١٨ على الموقع الإلكتروني: <https://www.youm7.com>
- أحمد صقر عاشور، تنظيم وتطوير اقتصاديات الثروة العقاريين، ٣: عم لجنا، مارهلا، ٤٧٢٨٧. دلجلا ١٤١٤ هـ، ٢٠١٦ ريمتيس، ٢٠٢٧ ١٤٣٧ قلعقلأ يذ.
- أرزوقي عباس عبد، «التسويق العقاري، المفهوم، الخصائص، المزيج، المنظومة»، مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية، المجلد ٢١ العدد ٢، ٢٠١٢.
- أيمن الشعراوي، وأشرف شوري « على غرار الفقاعة، الأمريكية ارتفاع أسعار العقارات يهدد بأنهار السوق»، على الموقع الإلكتروني: <https://alwafd.org>
- بشير العلاق «الاستثمار العقاري»، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠١٠.
- البنك الأهلي المصري- النشرة الاقتصادية- العددان الأول ٢٠٠٢ المجلد الخامس والخمسون ص ٩٠، والرابع ٢٠٠٦- المجلد التاسع والخمسون ص ٢٦.
- تقرير شبكة أبو نواف الإلكترونية بعنوان «دليل شروط تملك الأجانب للعقارات في الأسواق الناشئة»، بتاريخ ١٧/٤/٢٠١٦. على الموقع الإلكتروني: <https://abunawaf.com>
- جيرمي ريمكن، «نهاية عهد الوظيفة، انحسار قوة العمل العالمية ويزوغ حقبة ما بعد السوق»، مركز الإمارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، ط ١، ابو ظبي ٢٠٠٠.
- حسن صبور «الاستثمار الأجنبي في العقارات ومدى استفادة الاقتصاد المصري منها»، الاخبار، بتاريخ ٢٥/٤/٢٠١٠.
- حسين البطراوي « أزمة الدولار ورواء التكاليف على شراء الوحدات السكنية .. السوق العقارية المصرية تقاوم «الفقاعة»، « جريدة المجلة المصرية، بتاريخ ٢/٩/٢٠١٦، على الموقع الإلكتروني: <http://arb.majalla.com>
- حسين جمعة « الموسوعة العقارية، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩.
- حسين جمعة «التسويق العقاري الجديد»، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٧.
- حسين جمعة «التقييم العقاري»، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩.
- حسين جمعة «الرهن والتمويل العقاري»، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩.
- خالد شاكر المبيض «أنواع الاستثمار العقاري»، جريدة الرياض، السعودية - العدد ١٥٢٢٤، الأحد ١٤ ربيع الأول ١٤٣١ هـ - ٢٨ فبراير ٢٠١٠م

- درويش حستين « منح الإقامة للأجانب مقابل شراء عقار بـ ٤٠٠ ألف دولار ينعش الاقتصاد جريدة اليوم السابع ، ٢٠١٧/٥/١٠ ، على الموقع الإلكتروني ، <http://www.youmv.com>
- ريجي مصطفى ، أسس التسويق المعاصر ، الناشر دار صفاء للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، عمان ، ٢٠٠٩ .
- رضوى عبد الرازق « الشركات ترصد عقبات تصدير العقارات ، جريدة المال المصرية ، ٢٠١٧/١٠/٢٩ ، على الموقع الإلكتروني ، <http://www.almalnews.com>
- سلامة غباشي- خبير بالبنك المركزي « مخاوف من فقاعة عقارية ، تهدد السوق المصرية.. ما الأسباب؟ ، ٢٠١٦/٦/٢ ، على الموقع الإلكتروني : <http://klmty.net>
- صبحي جميل محمود ، التمويل العقاري ، الطبعة العربية ، دار المجد للنشر والتوزيع ، الاردن ، ٢٠١٥ .
- صحفيو رويترز ٦ دول تقدم تصريح إقامة للمستثمرين الأجانب في العقارات ، مقال منشور بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٣ ، على الموقع الإلكتروني ، <https://www.wetas.com>
- عبد الحميد الغزالي ، « الأزمة المالية العالمية ، التشخيص والمخرج » ، مطابع جامعة القاهرة ، ٢٠٠٨/١٠/٩ .
- عبد المطلب عبد الحميد ، العولمة واقتصاديات البنوك ، الدار الجامعية مصر ، ٢٠١٢ .
- العربية نت « هل تواجه السوق العقارية في مصر فقاعة بعد طفرة الأسعار ، كورتز ، أسعار العقارات ارتفعت بمعدل ٣٠% إلى ٢٥ بـ ٢٠١٦ ، بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢١ م على الموقع الإلكتروني ، <http://www.alarabiya.net>
- عمرو عادلي « الاقتصاد العقاري ومشكلة التنمية في مصر ، مجلة بالعربية الإلكترونية ، ٢٠١٦/٦/١٢ ، على الموقع الإلكتروني ، <https://arabic.cnn.com>
- فتحي عرفة « القطاع العقاري في مصر ٢٠١٧ .. المتغيرات والفرص » ، ٢٠١٧/٢/٦ ، <https://nozol.com>
- فريد راغب النجار ، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري ، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية ، ٢٠٠٩ .
- قحطان عبد سعيد السامرائي « إقتصاد المقاعات دراسة في جزور الأزمة في الإقتصاد الرأسمالي ٢٠٠٨ ، مع إشارة إلى الأزمة المالية العالمية ، مسقط ، عمان ، بدون ناشر ، ٢٠١٢ .
- كفاية أولير « التملك الحر للأجانب في الدولة تجربة ناجحة تستلزم ضوابط ومعايير ، البيان الاقتصادي ، بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٥ ، على الموقع الإلكتروني ، <https://www.albayan.ae>
- مجهول « مصر على أعتاب فقاعة عقارية قد تقضي على الأخضر واليابس ، ما الفقاعة؟ ، بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٥ ، على الموقع الإلكتروني ، <http://www.sasaposl.com>
- مجهول « الإقامة مقابل العقار مبادرة مصرية لجذب الاستثمار الأجنبي » ، جريدة الشرق الأوسط المصرية ، بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٠ ، على الموقع الإلكتروني ، <https://aawsat.com>

- د. ياسر عوض - تصدير العقارات كألية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفقاعة العقارية ٢١٧
- مجهول «فقاعة عقارية عالمية على وشك الانفجار. جريدة أموال الإلكترونية» ، بتاريخ ٢٠١٧/١/٨ ، على الموقع الإلكتروني: <http://amwal-mag.com>
- مجهول ، «مصر على أعتاب فقاعة عقارية قد تقضي على الأخضر واليابس» ، مقال منشور بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٥ ، على الموقع الإلكتروني: <https://www.sasapost.com>
- محمد على إبراهيم «خبراء ومطورون عقاريون يجيبون.. في سوق العقارات.. هل تسحب مصر البساط من الخليج؟» ، ٢٠١٣/٧/٨٠ ، <http://www.masralarabia.com>
- محمد عوض «مخاوف من «فقاعة عقارية» تهدد السوق المصرية.. ما الأسباب؟» ، ٢٠١٦/٦/٢٠ ، <http://klnfy.net>
- محمد محسوب «تصدير المبانى الفرصة الأمل لتحقيق استثمارات مباشرة بقيمة ١٠ مليارات دولار» ، جريدة صوت الأمة ، بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٩ ، <http://www.soutalomma.com>
- محمد محمود يوسف «السوق العقاري في مصر .. رؤية تحليلية» بحث غير منشور، كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة ٢٠٠٨ ، على الموقع: <https://scholar.cu.edu.eg>
- محمود حمدون «الفقاعة العقارية» ، مقال منشور بتاريخ ٢٠١٧/١/٤ ، على الموقع الإلكتروني: <http://www.huffpostarabi.com>
- منى مراد «تخفيض فائدة التمويل العقاري ٢٠١٦ وتخفيض مقدم شقق الإسكان الاجتماعي» ، ٢٠١٦/٢/٢٥ ، الجريدة الإلكترونية خمس خطوات ، على الموقع الإلكتروني: skhtawat.com
- ناصر يوسف ، الإحصاء: ٨ مدن فقط في مصر خالية من العشوائيات » ، موقع دوت مصر الإلكتروني ، ٢٠١٦/٦/٨ ، م ، <http://www.dotmsr.com>
- هبة حسام ، تعداد مصر ٢٠١٧ يكشف: ٤٣ ألف شقة مفروشة بمصر.. و٢ ملايين وحدة إيجار قديم» ، جريدة اليوم السابع ، بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٣ ، على الموقع الإلكتروني: <http://www.com.youmy>
- هشام شكري «اتحاد الصناعات: ١٢ مليار دولار عائد تصدير العقارات المصرية سنويا» ، ٢٠١٧/٥/١١ ، على الموقع الإلكتروني: <http://www.vetogate.com>
- هشام شكري ، ٢٥٠ مليار دولار حجم تصدير العقار العالمي سنويا ، ٢٠١٧/١٠/٢٩ ، على الموقع الإلكتروني: <http://www.vetogate.com>
- وزارة الاستثمار - «وزارة الاستثمار في عام .. تقرير أداء وزارة الاستثمار والجهات التابعة لها خلال عام ٢٠١٦/٢٠١٥» ، الموقع الرسمي للوزارة.
- وفيق حلمي ، سمير مصطفى ، «أثر الأزمة المالية على العلاقات الاقتصادية الدولية» ، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية ، جامعة الأزهر بغزة ، سبتمبر ٢٠٠٩.
- ولاء الدين محمد إبراهيم «التطوير العقاري: دراسة مقارنة» ، من منشورات دار القضاء ، أبو ظبي ، الامارات العربية المتحدة ، الطبعة الأولى ٢٠١٤ .

- ياسر عوض عبد الرسول « دور المؤسسات المالية فى غسل الأموال وآثاره الاقتصادية، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة طنطا، ٢٠٠٧.
- نشرات ومواقع اقتصادية،
- النشرة الاقتصادية للبنك المركزي.
- النشرة الاقتصادية للبنك الأهلي المصري.
- موقع الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة المصرية، <https://www.arabfinance.com>.
- موقع عقار ماب على شبكة الانترنت، WW.egypt.aqarmap.com.

ثانياً: المراجع الأجنبية:

- Franklin Allen & Douglas Gale, "Understanding financial crises", Oxford University Press, 1st.edt., GB 2007.
- George Soros, "The new paradigm for financial markets, the credit crises of 2008 & what it means, Public Affairs", 1st. edt, New York 2008.
- Young Choi, "Financial Crises in Human Rights Perspective: Globalization, Market, and Human Rights", the annual meeting of the International Studies Association, Chicago, 111inois, March 2007.

ملخص الدراسة

قدمت هذه الدراسة لموضوع غاية في الأهمية ، حيث تناولت فكرتين ذاتي تأثير خطير من الناحية الاقتصادية، وهما تصدير العقارات للأجانب، والفقاعة العقارية المحتملة في مصر. وقد عرضت الدراسة لفكرة تصدير العقارات التي تعني أن تقوم الدولة بإنتاج سلع عقارية من وحدات سكنية وفيلات وغير ذلك، ويتم بيعها للأجانب أو مواطنين يعملون في بلاد أخرى ، حيث يتكون العقارات المصرية مقابل سداد قيمتها بالعملة الصعبة. وما يستتبعه ذلك من منافع اقتصادية كبيرة.

غير أن الدراسة لم تكتف بهذا الجانب المتفائل من وراء تصدير العقارات ، بل ألقت الضوء على تلك المخاطر والمشكلات التي من الممكن أن يخلقها تصدير العقارات في مصر ، وعلى رأسها احتمالية انفجار الفقاعة العقارية في السوق المصري على نحو قد يحدث كارثة اقتصادية قد تتشابه إلى حد بعيد مع الأزمة المالية العقارية الأمريكية ٢٠٠٨.

ورغم ان موضوع تصدير العقارات قد تبنته العديد من الدول العربية والأجنبية لتحسين مناخ الاستثمار العقاري بها ، والقضاء على الركود في أسواق العقارات لديها ، إلا أن ذلك كان مشروطاً بعدة شروط نص عليها بتشريعات تلك الدول ، لما ينطوي عليه بيع العقارات للأجانب من خطورة على مستوى الأمن الوطني والمستويين الاقتصادي والاجتماعي على السواء.

ويمكننا القول بأن الفقاعة الاقتصادية العقارية طرقت مؤلم سارت فيه بعض بلدان جنوب شرق آسيا، ثم الولايات المتحدة من قبل، ونسير فيه بخطى سريعة.

الكلمات المفتاحية:

تصدير العقارات ، اقتصاديات الفقاعة ، الفقاعة العقارية ، السوق العقاري ، الاستثمار العقاري ، التطوير العقاري ، الأزمة المالية العقارية.

“Exporting real estate as a mechanism to support real estate investment in Egypt Under the potential real estate bubble”

Dr. Yasser Awad Abdel-Rasoul

Study Summary

This study presented a very important topic, which dealt with two ideas that have a serious economic impact, namely the export of real estate to foreigners, and the potential real estate bubble in Egypt. The study presented the idea of exporting real estate, which means that the state produces real estate goods from housing units, villas, etc., and is sold to foreigners or citizens working in other countries, where they own Egyptian real estate in exchange for payment in hard currency. and the consequent significant economic benefits.

The study, however, did not only focus on this optimistic aspect of the export of real estate, but also highlighted the risks and problems that could be created by the export of real estate in Egypt, especially the possibility of the explosion of the real estate bubble in the Egyptian market in such a way that could cause an economic disaster may be very similar With the 2008 US real estate crisis.

Although the issue of **exporting real estate has been adopted** by many Arab and foreign countries to improve the climate of real estate investment and eliminate the stagnation in the real estate markets, but that was conditional on several conditions stipulated by the legislation of those countries, the sale of real estate to **foreigners is dangerous** to the level of security National and economic and social levels.

We can say that the economic real estate bubble is a painful road in which some Southeast Asian countries, and then the United States, have gone through, and we are going at a rapid pace.

Key words:

Export of real estate, bubble economics, real estate bubble, real estate market, real estate investment, real estate development, real estate financial crisis.