

## دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر في ضوء التجارب الدولية

### The role of real estate financing in reducing the housing problem in Egypt in the light of international experiences

عزت ملوك قناوى حسن<sup>1</sup>

[azza.hassan@com.kfs.edu.eg](mailto:azza.hassan@com.kfs.edu.eg)

#### الملخص:

يهدف البحث إلى بيان دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر في ضوء التجارب الدولية من خلال التعرف على وضع وأنظمة التمويل العقاري على المستوى العالمي، وتحليل واقع وملامح السوق العقاري المصري وبيان مراحل تطور قطاع الإسكان في مصر، ودور البنوك المصرية في مجال التمويل العقاري، ورصد أهم المشكلات والتحديات التي تواجه القطاع العقاري في مصر. كما يهدف البحث إلى توضيح الأبعاد المختلفة لقانون التمويل العقاري المصري رقم (148) لسنة 2001 ولائحته التنفيذية، وكذلك القانون رقم (93) لعام 2018 بشأن الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري ودورها في الحد من مشكلة الإسكان لمحدودي ومتوسطي الدخل، بجانب إستعراض أهم تجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري.

وتتمثل مشكلة البحث في ضعف حجم التمويل العقاري المتاح والمقدم للقطاع العقاري في مصر مقارنة بحجم السوق من العرض والطلب علي الإسكان، فالتمويل

1- أستاذ م جامعة كفر الشيخ كلية التجارة - قائم بعمل رئيس قسم الاقتصاد والمالية العامة

العقارى ما زال محدوداً ولا يلبي حاجات الأفراد من الفئات ذوي الدخل المنخفضة والمتوسطة، ورغم صدور قانون التمويل العقاري في مصر منذ عام 2001، وكذلك الحال قانون الإسكان الإجتماعي لعام 2018، وبالرغم من مبادرات التمويل العقاري المتنوعة عام 2021 والهادفة الى تنشيط القطاع العقاري، إلا أن تمويل القطاع العقاري المصري مازال يواجه بعض المشكلات والتحديات.

ويعتمد البحث على منهج التحليل الوصفي من خلال تحليل البيانات وتوصيف المعلومات المرتبطة بالتمويل العقاري وسوق العقارات في مصر.

وقد أشارت نتائج البحث الى ارتفاع سعر الفائدة على التمويل العقاري في ضوء العلاقة بين أسعار العقارات ومستوى دخل الأفراد ومن ثم ضعف القدرة على الاقتراض لهذا الغرض. وكذلك وجود اختلال في سوق التمويل العقاري يتمثل في زيادة المعروض من الوحدات السكنية الفاخرة المرتفعة الأسعار والنقص الشديد في الوحدات السكنية الاقتصادية لمحدودي ومتوسطي الدخل. بالإضافة الى نقص التمويل طويل الأجل المتاح لعمليات الإقراض العقاري للإسكان الاقتصادي والمتوسط بسبب توجه البنوك إلى تمويل الإسكان الفاخر وفوق المتوسط فقط. ومن أهم توصيات البحث العمل على تنوع أنظمة القروض العقارية بحيث تختلف في فترة السماح وسعر الفائدة وفترة السداد لتلبية احتياجات المقترضين من محدودى ومتوسطى الدخل بناء على الدخل الشهري لتلك الفئات.

**الكلمات الدالة:** مصر، التمويل العقاري، السوق العقاري، مشكلة الإسكان، البنوك المصرية، تجارب دولية.

**Abstract:**

*The research aims to explain the role of real estate finance in reducing the housing problem in Egypt in the light of international experiences by identifying the status and regulations of real estate finance at the global level, analyzing the reality and features of the Egyptian real estate market, indicating the stages of development of the housing sector in Egypt, as well as the role of Egyptian banks in the field of real estate financing, and knowing the most important problems and challenges facing the real estate sector in Egypt. The research also aims to clarify the various dimensions of the Egyptian Real Estate Finance Law No.(148) of 2001 and its executive regulations, as well as Law No.(93) of 2018 regarding social housing and real estate financing support and their role in reducing the housing problem for low and middle-income people, as well as reviewing the important experiences of some countries in real estate finance field.*

*The problem of the research is represented in the weakness of the volume of real estate finance available and provided to the real estate sector in Egypt compared to the size of the market in terms of supply and demand for housing .Real estate financing is still limited and does not meet the needs of individuals from low- and middle-income groups. Despite the issuance of the real estate financing law in Egypt since 2001, as well as the Social Housing Law of 2018, and despite the various real estate financing initiatives of 2021 which aimed to revitalizing the real estate sector, financing the real estate sector is still faces some problems and challenges.*

*The research relies on the descriptive analysis method by analyzing the data and information which related to real estate finance and the real estate market in Egypt.*

*The results of the research indicated an increase in the interest rate on real estate financing in light of the relationship between real estate*

prices and the income level of individuals as well as poor ability to borrow for this purpose. Beside that the existence of an imbalance in the real estate financing market represented by the increase in the supply of luxury housing units at high prices and the shortage of economic housing units for low and middle incomes. In addition to the lack of long-term financing available for real estate lending operations for economic and medium housing, as a result of the banks' tendency to only finance luxury and above average housing.

*One of the most important recommendations* of the research is to work on the diversity of real estate loan systems so that they differ in the grace period, interest rate, and repayment period to meet the needs of low- and middle-income borrowers based on the monthly income of those groups.

**Keywords: Egypt, real estate financing, real estate market, housing problem, Egyptian banks, international experiences.**

## 1- مقدمة.

تصاعدت مشكلة الإسكان في مصر والتي تمثل في الأصل مشكلة للفقراء ومحدودي الدخل بشكل مضطرب وزيادة حدتها ليس فقط بسبب تزايد معدل النمو السكاني أو الأزمات الاقتصادية أو زيادة معدلات الهجرة من الريف الى المدن، بل بفعل تشخيص المشكلة ووسائل التعامل معها والحد منها. فنجاح سياسات الإسكان لا يعتمد على عدد الوحدات السكنية المنتجة فقط ولكن على عدد من المعايير الكمية والكيفية والإقتصادية الأخرى ووضع فئة الفقراء ومحدودي الدخل على قمة أولويات سياسة الإسكان.

ومما لاشك فيه أنه من الحقوق الاجتماعية الأساسية والأمن الإنساني حق الإنسان في المسكن الذي يرتبط بحق الإنسان في الحياة (كاظم علاوي، محمود الموسوي، 2015). ورغم ذلك لم تحظى سياسة الإسكان في مصر بالإهتمام الكافي سواء من حيث التشريعات القانونية أو السياسات الحكومية قبل إندلاع ثورة 25 يناير 2011 والتي كانت على قائمة مطالب تلك الثورة. ومع تغيير نظام الحكم في مصر بدأ الإهتمام بسياسة الإسكان ضمن أولويات حكومات ما بعد الثورة من خلال تبني العديد من المشروعات السكنية لسد العجز في الطلب المتنامي على الوحدات السكنية وبخاصة من فئات الشباب والفقراء ومحدودي الدخل ومواجهة مشكلة العشوائيات وعدالة توزيع الإستثمارات في مجال الإسكان على مستوى محافظات مصر ككل، فالحكومة هي المسئول الأساسي عن حل مشكلة الإسكان من خلال التخطيط والتوجيه والتشريع والتمويل والتنفيذ، أما إسناد المشكلة للقطاع الخاص فلن يكون الحل

المناسب، فكل ما يعنى القطاع الخاص هدف تحقيق الربحية وليس نزعة المسؤولية الاجتماعية (حنان حداد، 2019).

وفى ضوء ذلك جاء إصدار قانون التمويل العقاري المصري رقم (148) لسنة 2001 ولائحته التنفيذية وكذلك القانون رقم (93) لعام 2018 بشأن الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري للحد من أزمة الإسكان لمحدودي ومتوسطي الدخل.

وطبقاً للقواعد والإجراءات التي حددتها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري في مصر يعرف التمويل العقاري بأنه تمويل بالقروض أو مبلغ يحصل عليه مقدم الطلب من مؤسسات مالية مختلفة (بنوك، شركات التمويل العقاري) لشراء عقارات جديدة أو مستعملة، أو إصلاح وتحسين المباني القائمة، حسب نوع العقار (سكنى أو تجارى أو خدمي)، وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول، خلال فترة زمنية طويلة نسبياً قد تصل إلي أكثر من عشرون عاماً. وبمعنى آخر هو عملية تمويل يستثمر فيها شخص طبيعي أو اعتباري في شراء أنواع مختلفة من العقارات من خلال ضمانات معينة تقبلها المؤسسات المالية وفقاً للقواعد والإجراءات التي يحددها البنك المركزي (عبدالحكيم جمعه، 2016).

وتعتبر عملية التمويل العقاري سلسلة متصلة من الحلقات تبدأ من عملية البناء والشراء للعقار حتى تحديد سعر البيع وفقاً لجانب الطلب والعرض. وفى الغالب يتم تمويل الوحدات السكنية بالسوق العقاري من عدد من المصادر مثل موازنة الدولة لبناء الإسكان للفئات المستهدفة من محدودى الدخل وفئات الدخل الأقل من المتوسط

(دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر.....) عزت قناوي

أو من الموارد الذاتية (رؤوس أموال شركات الإسكان) والتمويل العائلي كذلك يتم التمويل من الجهاز المصرفي التجاري والبنوك المتخصصة (شكري عبدالعظيم، الجبوري حسين، 2015). وتحتل البنوك المصرية الأربعة وهي الأهلي المصري، بنك مصر، بنك القاهرة، بنك الاسكان والتعمير المرتبة الأولى في منح قروض التمويل العقاري بقيمة بلغت نحو 51 مليار جنيه مصري عام 2020 (فاسم عبدالعزيز، 2021).

ويمثل القطاع العقاري أحد المحاور الأساسية للتنمية في مصر والدينامو المحرك للنمو الاقتصادي، لدوره البارز في دفع عجلة النمو، ومساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، وأهميته المتزايدة في توليد المزيد من فرص العمل، وخلق فرص استثمارية جديدة للمستثمرين ومدخرات الأفراد، وتلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية وتخفيض تكاليفها، وتحفيز النشاط الاقتصادي في الصناعات والأنشطة المختلفة المرتبطة به بشكل مباشر أو غير مباشر، حيث يرتبط بهذا القطاع العقاري ما يزيد عن نحو ثلاثة وتسعون صناعة ونشاط من الصناعات المكملة والمتشابكة بالتبعية لهذا القطاع. وقد شهد قطاع العقارات في مصر نمواً ملحوظاً تمثل في مشروعات الإسكان والمشروعات العمرانية والمدن الاقتصادية الكبرى وغيرها. حيث يفضل المستثمرين الاستثمار في القطاع العقاري لتوافر عنصر الأمان والمخاطر المحدودة بالمقارنة بالأنواع الأخرى من الاستثمارات مثل سوق الأسهم وغيرها ذات المخاطر المرتفعة (محمد أبوزيد، 2017).

كما يساهم القطاع العقاري بشكل ملحوظ في التأثير على رفع معدلات نمو باقي القطاعات الاقتصادية في الإقتصاد الكلى من خلال التنسيق والتكاتف بين جهود القطاعين الخاص والعام لتوفير متطلبات نمو هذا القطاع. ولكي يتحقق ذلك النمو

لباقى القطاعات الاقتصادية ينبغي وضوح حلول لمشكلات التمويل العقاري من خلال الجهاز المصرفي، والحد من إرتفاع أسعار مواد البناء وتوفير البيئة التشريعية وتسهيل الإجراءات الإدارية وزيادة الحوافز المقدمة للمستثمرين العقاريين اللازمة لنمو هذا القطاع والتغلب على التحديات التي يواجهها، في ظل تزايد المنافسة في سوق العقارات بسبب الفجوة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية، وتزايد النمو السكاني عاماً بعد آخر.

وبالرغم من عدم توافر إحصاءات دقيقة عن أنشطة القطاع العقاري في مصر، إلا أن هناك بعض المؤشرات التي تعكس أهمية ودور هذا القطاع بشكل ملموس ومنها (مجلس الوزراء ، مركز دعم واتخاذ القرار، 2017، هشام عياد، 2022):-

أ- بلغت نسبة مساهمة قطاع العقارات المصري في الناتج المحلي الإجمالي عام 2021 نحو 11.1% ، كما ساهم القطاع في نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 7.5%.

ب - بلغ حجم الإستثمار في القطاع العقاري المصري عام 2021 نحو 700 مليار جنيه مصري، يمثل القطاع العام والحكومي منها نسبة 55% والباقي للقطاع الخاص، وذلك بسبب تحول عدد كبير من المستثمرين المصريين من سوق الأسهم إلى الإستثمار العقاري باعتباره أكثر اماناً واستقراراً ومخاطرة محدودة، بالمقارنة بالأنواع الأخرى من الإستثمارات، بجانب وجود ثقافة تملك العقار لدى المواطن المصري.

ج. بلغ إجمالي الاستثمارات المنفذة في قطاع الأنشطة العقارية عام 2021 نحو 62 مليار جنيه مقارنة بنحو 88.5 مليار جنيه عام 2020 بنسبة انخفاض بلغت نحو



30.9%. يستحوذ القطاع الخاص منها على نحو 76.5% ، يليه القطاع الحكومي بنسبة 22.5%، ثم الهيئات الاقتصادية بنحو 1%.

د- تعتبر تراخيص البناء الصادرة عن أجهزة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكذلك مجالس المدن والأحياء مؤشراً لنمو الإستثمارات في القطاع العقاري المصري، حيث بلغ عدد هذه التراخيص عام 2021 نحو 43.8 ألف رخصة بناء منها 42.1 ألف ترخيص للقطاع الخاص بنسبة 96.2% ، 1.7 ألف ترخيص للقطاع العام والحكومي بنسبة 3.8%.

ه- كما يعتبر نمو المبيعات المحلية من الحديد والأسمنت مؤشراً على نمو القطاع العقاري المصري، حيث زادت مبيعات الحديد بنسبة 15% من 5150 مليون طن عام 2021 إلى 6017 عام 2022، كما زادت مبيعات الأسمنت بنسبة 14% من 13.2 مليون طن عام 2021 الى 14 مليون طن عام 2022 وذلك من أجل تلبية الطلب المتزايد على العقارات.

و- حجم العمالة في القطاع العقاري المصري والذي بلغ عام 2021 نحو 2.5 مليون عامل تعمل في وظائف مباشرة وغير مباشرة، حيث بلغت نسبة العمالة المباشرة فقط نحو 13.6% من إجمالي العمالة في جميع القطاعات، ويقدر متوسط النمو السنوي للعمالة في هذا القطاع بنحو 9% سنوياً، أي أن هذا القطاع يحتل المركز الأول في توظيف العمالة على مستوى القطاعات الإنتاجية، وهو ما يساهم بشكل ملحوظ في خفض معدل البطالة في مصر.

ي- حجم الطلب على الوحدات العقارية والذي يتأثر بعدة عوامل منها، عدد السكان ومعدل النمو السكاني، التركيبة العمرية للسكان، الناتج المحلي الإجمالي، نصيب

الفرد منه، حجم الإنفاق التنموي على مشاريع البنية التحتية، والقروض المقدمة إلى القطاع العقاري من البنوك والجهات المختصة بالتمويل العقاري، وكلها عوامل تشير إلى تزايد الطلب على العقارات في مصر بشكل ملموس (امل نورالدين، 2018).

وفي هذا الإطار فإن قطاع الإسكان المصري يعتبر من أكثر القطاعات الاقتصادية المستفيدة من النمو والتنمية الاقتصادية، حيث أن الطلب على الوحدات السكنية يتناسب طردياً مع النمو في مستوى المعيشة ومعدل نمو الزيادة السكانية، حيث لا تزال الفجوة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية قائمه في ظل تزايد معدل النمو السكاني الذي بلغ عام 2021 نحو 2.5%، مما يتيح وجود قوى طلب متوقعه خلال الفترة القادمة.

ولحل مشكلة الفجوة العقارية وحالة الركود في السوق العقاري المصري تم إصدار قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية، وكذلك القانون رقم (93) لعام 2018 بشأن الإسكان الإجتماعي، هذا بجانب مبادرات دعم التمويل العقاري المتنوعة عام 2021 والهادفة الى تنشيط القطاع العقاري في مصر.

2-مشكلة البحث.

تعتبر مشكلة التمويل العقاري من أهم التحديات التي تواجه نمو القطاع العقاري في مصر، فالتمويل العقاري هو شريان الحياة للقطاع العقاري، نظراً لمساهمته في إنجاز المشروعات العقارية السكنية أو التجارية أو الخدمية، وبخاصة للمستثمرين ولأفراد من الفئات ذوي الدخل المنخفضة والمتوسطة.

وتتمثل مشكلة البحث في ضعف حجم التمويل العقاري المتاح والمقدم للقطاع العقاري في مصر مقارنة بحجم السوق من العرض والطلب علي الإسكان، فالتمويل

العقاري ما زال محدوداً ولا يلبي حاجات الأفراد من الفئات ذوي الدخل المنخفضة والمتوسطة والتي تمثل نحو 60-70% من شرائح المجتمع المصري، ورغم صدور قانون التمويل العقاري في مصر منذ عام 2001، وكذلك الحال قانون الإسكان الإجتماعي لعام 2018 وبالرغم من مبادرات دعم التمويل العقاري المتنوعة عام 2021 والهادفة الى تنشيط القطاع العقاري، إلا أن تمويل القطاع العقاري في مصر مازال يواجه بعض المشكلات والتحديات.

3-فروض البحث. ينبنى البحث على ثلاث فرضيات أساسية وهي:-

- استفادة الفئات مرتفعة الدخل من سياسة الإسكان الحالية مقارنة بذوي الدخل المحدود.
- ارتفاع سعر الفائدة على التمويل العقاري في ضوء العلاقة بين أسعار العقارات ومستوى دخل الأفراد ومن ثم ضعف القدرة على الإقتراض لهذا الغرض.
- وجود إختلال في سوق التمويل العقاري بسبب زيادة المعروض من الوحدات السكنية الفاخرة المرتفعة الأسعار والنقص الشديد في الوحدات الاقتصادية المتوسطة المستوي.

4-هدف البحث.

يهدف البحث إلى بيان دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر في ضوء التجارب الدولية من خلال التعرف على وضع وأنظمة التمويل العقاري على المستوى العالمي، وتحليل واقع وملامح السوق العقاري المصري وبيان مراحل

تطور قطاع الإسكان في مصر وتحليل إنفاق الأسرة المصرية على المسكن بالمقارنة بدول أخرى، ودور البنوك المصرية في مجال التمويل العقاري، ورصد أهم المشكلات والتحديات التي تواجه القطاع العقاري في مصر. كما يهدف البحث إلى توضيح الأبعاد المختلفة لقانون التمويل العقاري المصري رقم (148) لسنة 2001 ولائحته التنفيذية، وكذلك القانون رقم (93) لعام 2018 بشأن الإسكان الإجتماعي ومبادرات دعم التمويل العقاري ودورها في الحد من مشكلة الإسكان لمحدودي ومتوسطي الدخل، بجانب إستعراض أهم تجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري. وأخيراً يستعرض البحث النتائج التي تم التوصل إليها والتوصيات المقترحة بشأنها.

5-منهجية البحث.

يعتمد البحث على منهج التحليل الوصفي من خلال تحليل البيانات وتوصيف المعلومات المرتبطة بالتمويل العقاري وسوق العقارات في مصر في ضوء الإعتماد على تحليل المفاهيم المرتبطة بقانون التمويل العقاري لعام 2001، وكذلك قانون الإسكان الإجتماعي لعام 2018 ومبادرات التمويل العقاري المختلفة لعام 2021. كما تم الإعتماد على المعلومات والبيانات والإحصاءات المنشورة في الدراسات والدوريات العلمية المتعلقة بقطاع الإستثمار العقاري المصري، وكذلك منشورات صندوق التمويل العقاري المصري والبنك المركزي المصري والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ومركز دعم وإتخاذ القرار بمجلس الوزراء المصري ووزارتي الإستثمار والإسكان في مصر.

6- خطة البحث: ينقسم البحث إلى خمسة أجزاء رئيسية وذلك على النحو التالي:-

الجزء الأول: وضع وأنظمة التمويل العقاري على المستوى العالمي.

الجزء الثاني: التمويل العقاري في مصر.

الجزء الثالث: دور البنوك المصرية في مجال التمويل العقاري.

الجزء الرابع: تجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري.

الجزء الخامس: نتائج وتوصيات البحث.

الجزء الأول: وضع وأنظمة التمويل العقاري على المستوى العالمي.

بلغ حجم السوق العقاري على مستوى العالم حوالى 3.4 تريليون دولار عام 2020 ومن المتوقع زيادة حجمه إلى حوالى 3.8 تريليون دولار عام 2023، بمعدل نمو يبلغ نحو 10.5%. ويتكون السوق العقاري على مستوى العالم من نشاط سكنى (42%) وتجارى (33%) وصناعى (17%) وأراضى فضاء غير مستغلة بأي أنشطة (8%) من إجمالي القطاع العقاري. وقد شهد قطاع التمويل العقاري في العديد من دول العالم المتقدمة نمواً ملحوظاً، حيث بلغت نسبة قروض التمويل العقاري خلال متوسط الفترة من 1990-2007 نحو 47.5% من الناتج المحلى الإجمالى في دول الاتحاد الأوروبي، ثم تراجعت الى نحو 24% عام 2021 ونحو 70% في الولايات المتحدة وبريطانيا و استراليا والتي انخفضت أيضا لتصل الى 29% عام 2021 نتيجة الدروس المستفادة من أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية وما ترتب عليها من أزمة مالية عالمية عام 2008/2009 (Norhan Mokhtar, 2021).

كما شهد ذلك النشاط أيضا نمواً متزايداً في الدول النامية عامة والأسواق الناشئة خاصة ولكن بنسب منخفضة عن الدول المتقدمة حيث بلغ حوالي 12% من الناتج المحلي الإجمالي في كل من الصين والمكسيك وتايلاند عام 2007 ثم تراجع الى نحو 7.8% عام 2021، في حين بلغ 20% في كل من شيلي وكوريا وماليزيا وجنوب إفريقيا عام 2007 ثم انخفض ليصل الى نحو 9.6% عام 2021 (Leong, Datuk Chung Chee, 2018 and Alida S. and Thomas S, 2016).

وقد ساهمت عدة عوامل في انتعاش نشاط التمويل العقاري خلال فترة ما قبل الأزمة المالية العالمية الناجمة عن أزمة الرهن العقاري في أمريكا عام 2008/2009 في العديد من دول العالم كان من أهمها: إرتفاع معدلات النمو الإقتصادي، وتباطؤ معدلات التضخم وإنخفاض سعر الفائدة مما ساعد على إنخفاض تكلفة الشراء أو البناء، بجانب تغير العوامل السكانية نتيجة إرتفاع معدلات الهجرة الداخلية، بالإضافة الى عمليات التحرر المالي والخصخصة وزيادة المنافسة وإستحواذ القطاع الخاص على هذا النشاط وتراجع الدور الحكومي.

ونتيجة الأثار السلبية الناجمة عن الأزمة المالية العالمية والمتمثلة في تراجع معدلات النمو الإقتصادي وزيادة معدلات التضخم وإرتفاع أسعار مواد البناء وزيادة معدلات البطالة، بجانب ما شهدته بعض الدول العربية وغيرها من ثورات سياسية وتغيير في أنظمة الحكم وانتشار الأوبئة (فيروس كورونا أو كوفيد-19) تراجعت نسبة قروض التمويل العقاري من الناتج المحلي الإجمالي في غالبية دول العالم خلال متوسط الفترة من عام 2009-2021 بشكل واضح.

وتتعدد أشكال المؤسسات المالية وكذلك القروض وشروط الاقتراض للتمويل العقاري، حيث تستهدف في نهاية المطاف توفير الموارد المالية لتمويل قطاع الإسكان، ولكنها تختلف في المعايير التي يتم على أساسها منح التمويل العقاري مثل التمويل طبقاً لمدة القرض، التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة، والتمويل حسب طبيعة النشاط العقاري وكذلك سعر الفائدة ونوعية الضمان المقدم (خيرت أحمد، 2017 ، *Aalbers, Manuel 2017*).

وتشتمل أنظمة التمويل العقاري في العالم على عدة أساليب مختلفة من أهمها (جلاء المصليحي، 2017): -

- التمويل العقاري الكامل وهو يتيح تمويل 100% من قيمة العقار ويطبق هذا النظام في بولندا.
- التمويل العقاري العكسي 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 بعض الدول التي يرتفع فيها متوسط الأعمار.
- التمويل العقاري المرن وهو نظام تمويل عقاري تعويضي أو مكافئ بمعنى ربط قرض التمويل العقاري بالحساب الجاري أو القروض الأخرى بحيث تحصل الجهة الممولة على حصة أو نصيب من العائد الرأسمالي للعقار بدلا من الفائدة وهو نظام منتشر في استراليا وبريطانيا.

- التمويل العقاري بسعر فائدة قابل للتعديل وهو يسمح للمقترض باختيار القيمة التي يرغب في اقتطاعها من القسط الشهري لسداد أصل القرض ، ويطبق هذا النظام في الولايات المتحدة.

الجزء الثاني : التمويل العقاري في مصر.

أولاً : مراحل تطور قطاع الإسكان في مصر.

شهد قطاع الإسكان في مصر أربعة مراحل أساسيه منذ بداية السبعينيات حتى

عام 2021 تمثلت بإيجاز في المراحل التالية:-

(1) الفترة من (1974 - 1980).

شهدت الفترة من بداية السبعينيات وحتى أوائل الثمانينات موجة الانفتاح

الاقتصادي للدولة، الأمر الذي ساعد على رفع مستوى المعيشة ومتوسطات

الدخول وقد مثل ذلك عاملاً أساسياً في توسيع الفجوة بين حجم الطلب والعرض

في سوق العقارات المصري. وكان من ملامح تلك الفترة ظهور مشكلة الإسكان

، حيث ساهم نقص الخدمات وتقلص فرص العمل في المناطق الريفية في

الهجرة من الريف للمدن، كما ظهرت المناطق العشوائية داخل حدود المدن

الاقتصادية الكبرى خاصة القاهرة الكبرى والإسكندرية ومدن القناة. كما شهدت

تلك الفترة استمرار سيطرة شركات الإسكان في القطاع العام نسبياً على حركه

النمو العقاري بصوره أكبر منها في القطاع الخاص(عالية المهدي،1980).

(2) الفترة من (1981 - 1992).

تميزت هذه المرحلة بانتشار حركه البناء والتشييد على كاهه المستويات (إسكان

فاخر ومتوسط وعادى ومميز وشعبي)، وقد ساهمت هذه المرحلة في الزيادة

المطرده في أسعار الأراضي ومواد البناء وارتفاع نسبي في تكلفه الأيدي العاملة

(دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر.....) عزت قناوي



المدربة خاصة في ظل انتقال السيطرة النسبية على قطاع الإسكان لشركات القطاع الخاص (عكس المرحلة الأولى) بصورة أكبر، وقد ساعد علي ذلك ارتفاع معدلات نمو القطاع خلال تلك الفترة لتصل إلي 20% في المتوسط، بالإضافة الي زيادة متوسطات الدخول وبالتالي ارتفاع القوة الشرائية خصوصاً من قبل العاملين المصريين في الخارج وكذلك من فئات العرب والأجانب في ظل تفعيل القانون رقم (43) لسنة 1974. كما شهدت هذه المرحلة تحول واضح في حركة النمو العمراني لجذب الإستثمار السكاني في المناطق والمدن الجديدة في العاشر من رمضان والسادس من أكتوبر وبدر والعبور والشروق، بجانب نمو وتزايد حجم الطلب على المناطق الفاخرة من الطبقة فوق المتوسطة والعليا في مصر (منال متولى، 2005).

وقد كان من المفترض في هذه المناطق أنها تمثل حركة عمرانية من خلال انشاء مدن لمتوسطي ومحدودي الدخل (مثل السادس من أكتوبر والشروق والعبور)، لكنها تحولت إلى مدن إسكان فاخر بصوره رئيسيه، وهو ما أدى في نهاية هذه المرحلة إلى زيادة أسعار الوحدات السكنية بصوره مطردة وظهور بوادر المنتجات السياحية والترفيهية في القاهرة والإسكندرية والساحل الشمالي وسيناء.

كما تميزت تلك الفترة بالعودة الجماعية للقوى العاملة المصرية من دول الخليج بعد حرب الخليج في أغسطس عام 1990 مما أثر على حجم التدفقات النقدية الموجهة للاستثمار العقاري الفردي، بالإضافة إلى إضعاف القوى الشرائية داخل قطاع الإسكان بشكل عام، بجانب أزمات شركات توظيف الأموال خلال تلك الفترة ، وقد شكلت هذه العوامل دافعاً قوياً في عكس الدورة الاقتصادية لقطاع الإسكان ليصبح قطاعاً عارضاً من ناحية الإسكان الفاخر والسياحي والترفيهي، في الوقت الذي

يعانى فيه قطاعاً آخر من عجز المعروض في الإسكان المتوسط والشعبي نظراً لانخفاض هامش ربحيته مقارنة بالإسكان فوق المتوسط (عصام رشاد، 2002). هذا بجانب بعض الأسباب الأخرى الى ساهمت في انتشار الاستثمارات العقارية في قطاع الإسكان مثل تزايد معدلات التضخم وانخفاض الفائدة علي الودائع وتراجع الفرص الاستثمارية بصورة عامة التي شهدتها مصر خلال تلك الفترة.

(3) الفترة من (1992-2011).

تميزت هذه الفترة بنمو حجم المعروض من الإسكان الفاخر والسياحي والترفيهي وتقلص حجم المعروض من الإسكان المتوسط والشعبي خاصة مع اتجاه الدولة لوضع شركات الإسكان الحكومية على قائمه الشركات التي سيتم البدء بطرحها للخصخصة. حيث تم طرح مجموعه من أكبر شركات الإسكان التابعة للقطاع العام وأهمها شركات مصر الجديدة للإسكان ومدينه نصر للإسكان والقاهرة للإسكان والمتحدة للإسكان والتعمير والاستشارات الهندسية والشمس للإسكان بالإضافة إلى شركات أخرى تم طرحها للخصخصة. وقد ترتب على ذلك إعلان الحكومة مسئوليتها عن إنشاء الإسكان الاقتصادي لمحدودي الدخل، بينما الإسكان المتوسط والممتاز سيكون مسئولية القطاع الخاص. وبالفعل قامت الحكومة بإنشاء عدد من مشاريع الإسكان الخاصة بمحدودي الدخل والشباب، منها مشروع مبارك للإسكان الشباب عام ١٩٩٦، ومشروع إسكان المستقبل ١٩٩٨، والمشروع القومي للإسكان (2005-2011) الذي قام على توفير ٥٠٠ ألف وحدة سكنية بالمدن الجديدة والمحافظات (وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، 2009).

ومن سمات تلك الفترة توجه الدولة إلى إعادة توزيع السكان في مناطق القاهرة الكبرى والإسكندرية من خلال السماح لشركات الإسكان الخاصة بالدخول في هذا السوق الاستثماري من خلال منحها امتيازات خاصة لإقامة المشروعات والمدن السكنية، إلا أن ما حدث كان عكس ذلك حيث قامت هذه الشركات بإنشاء منتجعات سياحية وترفيهية في هذه المناطق في صورة إسكان فاخر وهو ما أدى لزيادة حجم المعروض من الإسكان الفاخر مقابل نمو حجم الفجوة في الإسكان المتوسط والشعبي.

وقد كان الدافع الرئيسي لتشجيع شركات القطاع الخاص على توجيه استثماراتها للإسكان الفاخر الفرضية القائمة على أن نحو 20% من سكان مصر قادرين وراغبين في شراء الوحدات السكنية الترفيهية والسياحية (وإن كانت المؤشرات الحالية تشير إلى خطأ هذه الفرضية في ضوء الركود العقاري في مصر في هذا النوع من الوحدات السكنية). وقد ساعد علي ذلك انخفاض أسعار الأراضي المخصصة لهذه الشركات مما شجعها على استمرار هذه الاستثمارات والتي شملت مناطق متعددة ، حيث تم توجيه غالبية الاستثمارات لها (بحبي شوكت، 2018).

ولم يستمر الأمر طويلاً ، حيث أن الوضع الاقتصادي لمصر وأزمة الركود التي حدثت في نهاية عقد التسعينيات ألقت بآثارها السلبية علي القطاع العقاري خاصة نتيجة أزمة السيولة وتقلبات سعر الصرف مما أثر علي متوسط دخل الفرد سلباً وبالتالي علي قدرته الشرائية. بالإضافة إلي التغيرات القطاعية السابقة فقد أدى تراكم حجم المخزون من الوحدات السكنية خاصة من الإسكان فوق المتوسط والذي يمثل نحو 75% من الوحدات المطروحة إلى تراجع متوسط سعر المتر في الإسكان فوق

المتوسط بمعدل تعدي 50% في العديد من الحالات وساعد علي تراجع هوامش الربحية (محمد إسماعيل، 2015).

ومن أهم ملامح الإستثمار العقاري خلال تلك المرحلة قيام الشركات في سبيل الترويج لوحدها ومشروعاتها والتي انخفض حجم الطلب عليها بالإتجاه إلى البيع بنظام التقسيط ( البيع بالأجل ) لتشجيع حركة التعاملات داخل سوق العقارات وهو ما أدى لرفع معدلات مخاطر تحصيل المديونية. ومن أهم العوامل التي أدت إلى ظاهرة الركود العقاري خلال تلك الفترة ما يلي (محمد طلعت، 2018):-

- الأزمات الاقتصادية العامة التي مر بها الاقتصاد المصري خلال الفترة المذكورة.
- الإعتماد علي المضاربات السعرية كأساس للسياسات التسويقية والبيعية للشركات.
- إنخفاض متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي وبالتالي ضعف القوة الشرائية.
- زيادة حجم المعروض من الوحدات السكنية علي الرغم من تقلص حجم الطلب.
- طبيعة العمل في القطاع والتي تتركز في الإسكان فوق المتوسط والفاخر.
- عدم وجود إطار تشريعي مرن يتوافق مع تغيرات العمل في القطاع العقاري.

وللخروج من حالة الركود العقاري تقدمت الحكومة بمشروع قانون الإقراض العقاري بهدف تحقيق التوازن في العلاقة بين الطلب والعرض على الوحدات السكنية. ومن أهم ملامح سوق التمويل العقاري في مصر خلال تلك الفترة ما يلي (حسن حسنى، 2010):-

- صعوبة وتعقيد إجراءات تسجيل العقارات وارتفاع رسوم التسجيل.
- ضعف الاتجاه الاستثماري في الإسكان المتوسط والإسكان لمحدودي الدخل.

- عدم وجود إطار تشريعي ومؤسسي يسمح بوجود سوق للتمويل العقاري في مصر.
- عدم وجود الوعي الكافي بنشاط التمويل العقاري.
- عدم وجود شركات للتمويل العقاري.
- قيام البنوك وشركات التنمية العقارية بتمويل شراء العقارات من خلال القروض الشخصية ونظم البيع بالتقسيط.
- (4) الفترة من (2011-2021).

في أعقاب ثورة 25 يناير 2011 تم الاهتمام بموضوع الإسكان ضمن أولويات جميع الحكومات التي تولت المسؤولية بعد الثورة، وبالفعل تبنت عدداً من المشاريع لسد العجز في الوحدات السكنية الذي تشهده مصر حالياً حيث تم الإعلان عن أكبر مشروع سكني للشباب ومواجهة مشكلة العشوائيات، وتلبية الدولة لاحتياجات محدودي الدخل والشباب من الوحدات السكنية وعدالة توزيع الاستثمارات الخاصة بالإسكان على مستوى المحافظات مع توافر البنية الأساسية والمرافق. وقد تميزت تلك الفترة الزمنية في بداية قيام ثورة 25 يناير بنوع من الفوضى والتعدي على سيادة القانون المتمثل في التوسع بشكل عشوائي وسريع في عمليات البناء على الأراضي الزراعية دون أي رقابة بسبب حالة الفراغ الأمني في بداية قيام الثورة (نجلاء المصليح، 2017).

وقد ظهر الحق في المسكن لأول مرة في دستور عام ٢٠١٢ وتعديلاته الدستورية عام 2014 بشأن حق المواطنين في المسكن الملائم، وأن تتبنى الدولة خطة وطنية للإسكان تقوم على العدالة الاجتماعية والكرامة الإنسانية والتعاونيات

الإسكانية وتنظيم استخدام أراضي الدولة لأغراض العمران بما يحقق الصالح العام ويحافظ على حقوق الأجيال القادمة. كما تلتزم الدولة بوضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية والمرافق خلال مدة زمنية محددة (المادة 78 من القانون).

وفى ضوء ذلك تم إصدار قانون الإسكان الاجتماعي رقم (33) لعام 2014 ويعد مشروع الإسكان الاجتماعي متضمناً صندوق الإسكان الاجتماعي أحد النتائج الايجابية لثورة 25 يناير وهو المشروع الأضخم في مشروعات الإسكان في تاريخ مصر لصالح محدودى الدخل، وذلك بإنشاء مليون وحدة سكنية في كل ربوع مصر بتكلفة تقدر بنحو 150 مليار جنيه مصري مع تعدد الجهات المشرفة والمنفذة للمشروع. ورغم كل الجهود المبذولة من الحكومة للحد من مشكلة الإسكان من خلال طرحها بالفعل لوحدات سكنية مختلفة، إلا أنها مازالت لا تناسب محدودى الدخل.

ثانياً: واقع السوق العقاري المصري.

1- وضع السوق العقاري المصري.

شهد السوق العقاري المصري حالة ركود استمرت من عام 1996 وحتى عام 2002 نتيجة عدة عوامل أهمها حالة الركود التي شهدها الإقتصاد المصري خلال تلك الفترة إلى جانب الأزمات الإقتصادية المحلية والعالمية والمتمثلة في أزمة جنوب شرق آسيا عام 1997 وحادث السياحة بالأقصر خلال نفس العام ، وأحداث الحادي عشر من سبتمبر 2001 والتي أثرت سلبياً على الإقتصاد المصري، وتراجع الطلب خاصة في مجال الإسكان الفاخر، الأمر الذي أدى إلى توقف بعض الشركات عن

إستكمال مشروعاتها وتراجع قدرتها على السداد للبنوك مما حدا بالبنك المركزي إلى إصدار توجيهاته للبنوك بعدم تجاوز القروض العقارية نسبة 5% من إجمالي محفظة القروض (جمعية رجال الأعمال المصريين، 2018).

ويرى البعض أن النمو الإقتصادي المتزايد كان من أهم الأسباب التي أدت إلى ارتفاع الأسعار وزيادة الإستثمارات في السوق المصرية ، وأن شركات الإستثمار العقاري ليست السبب وراء أزمة الإسكان في مصر، حيث أن الثبات والثقة التي يتسم بها قطاع الإستثمار العقاري في مصر دفع الكثير بما فيهم الأجانب إلى ضخ المزيد من الإستثمار في القطاع. كما أن ارتفاع أسعار العقارات في مصر مبرر خاصة مع زيادة الطلب وقلة العرض، ودخول شركات إقليمية وعالمية إلى السوق المصري (Soliman, A, 2015).

ومنذ بداية عام 2006 شهد السوق العقاري المصري نمواً كبيراً مما أدى إلى ارتفاع أسعار العقارات بشكل غير مسبوق ويرجع ذلك إلى (محمود محي الدين، 2008) :-

- إرتفاع أسعار الأراضي بالمدن الجديدة بعد إجراء مزايدات عليها من قبل جهاز كل مدينة.
- إرتفاع أسعار مواد البناء مثل الحديد الذي ارتفع عالمياً لزيادة الطلب عليه في الكثير من الدول خاصة الصين وبعض دول أوروبا، وإرتفاع أسعار الأسمنت في مصر وتوجيه جزء كبير من الإنتاج إلى الخارج وبيع الأسمنت في مصر بنفس سعر السوق العالمي دون مراعاة لأهمية هذه السلعة لكثير من المصريين وتأثيرها على أسعار العقارات.

- دخول الشركات العربية مثل إعمار وداماك ومدينتي والريوة وبالم هيلز وغيرها إلى السوق المصرية للإستفادة من الطفرة التي يشهدها هذا القطاع، وكذلك وجود أعداد كبيرة من العراقيين وغيرهم في المدن الجديدة بسبب الحرب في العراق وغيرها ومضاربتهم على الأراضي والعقارات مما أدى إلى إرتفاع أسعارها بشكل كبير.

- زيادة الطلب على العقارات نتيجة لتجاوز حالة الركود الإقتصادي، الأمر الذي أدى إلى زيادة الطلب على الأراضي لبناء وحدات جديدة.

وقد بدأ التمويل العقاري في مصر مرحلة الإنطلاق منذ عام 2005 ، فقد إرتفعت قيمة القروض التي منحت للمواطنين بنظام التمويل العقاري من البنوك وشركات التمويل العقاري من نحو 16 مليون جنيه عام 2005 إلى نحو 2 مليار جنيه بنهاية عام 2007 ، ثم بلغت نحو 84 مليار جنيه عام 2021. وتشير البيانات إلى أن إجمالي المسحوبات من القطاع المصرفي لتمويل الإستثمار العقاري في منطقة الساحل الشمالي والقاهرة قد بلغ نحو 52 مليار جنيه حتى عام 2009 ثم تزايد ليصل إلى نحو 65 مليار جنيه عام 2020 وقدر حجم الديون المتعثرة من ذلك التمويل بحوالي 39 مليار جنيه بنسبة 60% من إجمالي التمويل (نادى التجارة، 2021). وقد انتشر التمويل العقاري ووصلت خدماته إلى 19 محافظة خارج القاهرة ، كما يعتبر نظام التمويل العقاري المصري من أكثر البرامج انتشاراً مقارنة بالدول العربية المجاورة.

2- مساهمة قطاع التشييد والبناء في الناتج المحلي الإجمالي.

شهدت الفترة من عام 2003 حتى عام 2007 نشاطاً ملحوظاً في قطاع التشييد والبناء ، الأمر الذي أنعكس على زيادة نسبة مساهمة هذا القطاع في الناتج المحلي



الإجمالي من حوالي 4.6% عام 2003 إلى حوالي 8.6% عام 2007. كما حقق قطاع التشييد والبناء طفرة ملحوظة في معدلات النمو، حيث ارتفع معدل النمو في القطاع عام 2007 ليصل إلى حوالي 16% بالمقارنة بحوالي 5% عام 2003. كما ارتفع معدل نمو قطاع النشاط العقاري عام 2007 ليصل إلى حوالي 4.3% بالمقارنة بحوالي 3% عام 2003. وعلى الرغم من ارتفاع معدل النمو في القطاع، إلا أن نسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي قد تراجعت بحوالي 0.1% عام 2007 بالمقارنة بعام 2003 (امل نورالدين، 2018).

ومع بداية عام 2008 تعرض سوق العقارات في مصر الى حالة من الركود نتيجة الأزمة المالية العالمية عام 2008/2009 والتي كان سببها الرئيسي أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية نتيجة تسارع البنوك في منح قروض عالية المخاطر والتي إمتدت أثارها لتشمل خسائر البنوك والأسواق المالية العالمية وأصبحت تهدد الإقتصاد المالي العالمي، بالإضافة الى صدور القانون رقم (119) لعام 2008 بشأن البناء الموحد بهدف الحد من العشوائيات ووضع ضوابط لتراخيص البناء. وفي ضوء ذلك أصدر البنك المركزي المصري تعليمات للبنوك المصرية بعدم التوسع في منح قروض بضمان المشروعات الإسكانية والأراضي للتحسب من انخفاض قيمتها بما يؤثر على حجم السيولة داخل البنوك، وألا تتعدى نسبة القروض التي تمنحها البنوك بضمان المشروعات العقارية والأراضي نسبة 5% من حجم رأس المال البنك (إيمان عسكر، 2009).

وقد إستمرت حالة الركود في قطاع العقارات نتيجة عدم الإستقرار الإقتصادي عقب ثورة 25 يناير 2011 وتم الترويج لطروحات الأراضي في المدن الجديدة كمخرج

لتنشيط السوق العقارية والتخفيف من وطأة أزمة الركود العقاري وتقلبات سعر الصرف، حيث شهد قطاع البناء والتشييد تراجع بنسبة 40% عام 2012. ومنذ عام 2013 ارتفعت الأسعار في العقارات بشكل ملحوظ وزادت المضاربات على الأراضي السكنية وأصبح العرض أكبر من الطلب على العقارات، كما حذر البعض من إمكانية حدوث فقاعه عقارية (بامرشوقى، 2014). وفي مايو عام 2020 صدر القرار الوزاري رقم (314) بوقف إصدار تراخيص البناء في كل المحافظات والمدن الكبرى بشروط محدده، وقد ساهم هذا القرار بجانب عوامل أخرى مثل أزمة فيروس كورونا أو كوفيد-19 وما ترتب عليها من إجراءات إحترازية وتوقف حركة الإستيراد والتصدير عالمياً في إرتفاع أسعار مواد البناء وإستمرار حالة الركود في السوق العقاري.

وتشير بيانات الجدول رقم (1) الى أن مساهمة القطاعات السلعية عام 2021 بلغت نحو 2520.2 مليار جنيه بنسبة 40.4% من الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة والبالغ نحو 6242.4 مليار جنيه، وقد بلغت مساهمة قطاع العقارات المصري والتشييد والبناء نحو 382.4 مليار جنيه بنسبة 15.2% من إجمالي مساهمة القطاعات السلعية في الناتج المحلي الإجمالي عام 2021، وهى نسبة عالية ولا يمكن الإعتماد على القطاع العقاري في نمو النشاط الإقتصادي حال حدوث أزمة في هذا القطاع فسوف يؤثر على كل الأنشطة الإقتصادية المرتبطة به، كما ساهم القطاع في نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 8.6%. وقد يرجع ذلك النمو إلى الجهود الملموسة التي تبذلها الحكومة من أجل العمل على تحسين المناخ الإستثماري وتوفير المزيد من فرص العمل في هذا القطاع.

ويظهر الجدول رقم (1) مدى مساهمة قطاع العقارات والتشييد والبناء في الإقتصاد، حيث يتفوق على قطاع الكهرباء ويأتي بعد قطاعات الصناعة والزراعة والبتروك في نسبة مساهمتهم في الناتج المحلي الحقيقي.

جدول(1): توزيع الناتج المحلي الحقيقي وفقاً للقطاعات الاقتصادية عام 2021

النسبة %	القيمة بالمليار جنيه	بيان
40.4	2520.2	إجمالي القطاعات السلعية
26.6	669.3	- الزراعة
37.7	951.3	- الصناعة والتعدين
16.5	415.6	- البترول ومنتجاته
4.0	101.6	- الكهرباء
15.2	382.4	- العقارات والتشييد والبناء
3.5	226.6	إجمالي قطاعات الخدمات الإنتاجية
56.1	3495.6	إجمالي قطاعات الخدمات الاجتماعية
100	6242.4	الناتج المحلي الإجمالي (بتكلفة عوامل الإنتاج)

المصدر: النشرة الاقتصادية، البنك المركزي المصري.

### 3- الاستثمارات المنفذة في القطاع العقاري.

ارتفع حجم الإستثمارات في القطاع العقاري بشكل ملحوظ خلال الفترة من 2003-2007، حيث بلغ إجمالي قيمتها عام 2007 حوالي 15.1 مليار جنيه بالمقارنة بحوالي 9.1 مليار جنيه عام 2003 ، وذلك بمعدل إرتفاع بلغ حوالي 66.6%. وتمثل الإستثمارات المنفذة في قطاع البناء والتشييد حوالي 16.5% من إجمالي الإستثمارات في القطاع العقاري عام 2007 بقيمة إجمالية تصل إلى نحو 2.5 مليار جنيه ، في حين تمثل الإستثمارات المنفذة في قطاع الأنشطة العقارية حوالي 83.5%

(دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر.....) عزت قناوي

بقيمة إجمالية تصل إلى حوالي 12.6 مليار جنيه ، ويعتبر القطاع الخاص المستثمر الرئيسي في قطاع العقارات خلال الفترة المذكورة ، حيث بلغ نصيبه من إجمالي الإستثمارات حوالي 96.6% عام 2007 بالمقارنة بحوالي 93.4% عام 2003. وقد تراجعت مشتريات الأجانب من العقارات المصرية خلال عامي 2006-2007 ، حيث بلغت قيمتها حوالي 90.8 مليون جنيه عام 2006 ، ثم إنخفضت إلى حوالي 22.7 مليون جنيه عام 2007 بمعدل إنخفاض بلغ حوالي 75.4% ( Araby, Mostafa ) (Morsy,2013).

وقد بلغ حجم الإستثمار في القطاع العقاري المصري عام 2020 نحو 700 مليار جنيه مصري يمثل القطاع العام والحكومي منها نسبة 55% والباقي للقطاع الخاص، وذلك بسبب تحول عدد كبير من المستثمرين المصريين من سوق الأسهم إلى الإستثمار العقاري باعتباره أكثر أماناً واستقراراً ومخاطرة محدودة، بجانب تفضيل الأفراد توجيه مدخراتهم نحو الإستثمارات العقارية ك ملاذ أمن من إنخفاض قيمة العملة المحلية وإرتفاع التضخم وبهدف تحقيق قدر من الأرباح بالمقارنة بالأنواع الأخرى من الإستثمارات، هذا بجانب وجود ثقافة تملك العقار لدى المواطن المصري (Egypt Real Estate Report,2021).

وتعتبر تراخيص البناء الصادرة من أجهزة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكذلك مجالس المدن والأحياء مؤشراً لنمو الإستثمارات في القطاع العقاري المصري، حيث بلغ عدد هذه التراخيص عام 2021 نحو 43.8 ألف رخصة بناء منها 42.1 ألف ترخيص للقطاع الخاص بنسبة 96.2% ، 1.7 ألف ترخيص للقطاع العام والحكومي بنسبة 3.8%.

كما يعتبر نمو المبيعات المحلية من الحديد والأسمنت مؤشراً على نمو القطاع العقاري المصري ، حيث زادت مبيعات الحديد بنسبة 15% من 5150 مليون طن عام 2020 إلى 6017 عام 2021، كما زادت مبيعات الأسمنت بنسبة 14% من 13.2 مليون طن عام 2020 إلى 14 مليون طن عام 2020 وذلك من أجل تألبية تزايد الطلب على العقارات (مركز دعم واتخاذ القرار، تقارير معلوماتية، 2021).

#### 4- مساهمة القطاع العقاري في خلق فرص العمل.

ارتفعت مساهمة القطاع العقاري في توليد فرص العمل في الإقتصاد المصري عام 2007 ، حيث بلغت حوالي 11% من إجمالي الفرص مقابل 10.3% عام 2003. كما ساهم قطاع التشييد والبناء بحوالي 8.2% من إجمالي فرص العمل الجديدة المتولدة عام 2007 وبذلك إزدادت مساهمته في توليد فرص العمل الجديدة مقارنة بنسبة 6.1% عام 2003. أما قطاع الأنشطة العقارية فقد ساهم بحوالي 2.8% من إجمالي فرص العمل الجديدة عام 2007 ، لتتخفف بذلك مساهمته في توليد فرص العمل مقارنة بنسبة 4.2% عام 2003 (البنك المركزي المصري، النشرة الاقتصادية، 2008).

وقد بلغت تكلفة فرصة العمل الجديدة في قطاع التشييد والبناء عام 2007 حوالي 82.2 ألف جنيه ، وهي تكلفة منخفضة مقارنة بتكلفة فرصة العمل على المستوى القومي خلال نفس العام والتي بلغت 191 ألف جنيه. أما تكلفة فرصة العمل في قطاع الأنشطة العقارية ، فقد بلغت حوالي 621.1 ألف جنيه وهي بذلك أعلى فرص العمل تكلفة على المستوى القومي بعد التكلفة في قطاع النقل والاتصالات (Egypt Real Estate Report, 2021).

كما بلغ حجم العمالة في القطاع العقاري عام 2021 نحو 2.5 مليون عامل تعمل في وظائف مباشرة وغير مباشرة، وبلغت نسبة العمالة المباشرة فقط نحو 13.6% من إجمالي العمالة في جميع القطاعات، ويقدر متوسط النمو السنوي للعمالة في هذا القطاع بنحو 9% سنوياً، أي أن هذا القطاع يحتل المركز الأول في توظيف العمالة على مستوى القطاعات الإنتاجية، وهو ما يساهم بشكل ملحوظ في خفض معدل البطالة في مصر (مركز دعم واتخاذ القرار، تقارير معلوماتية، 2021).

ثالثاً: إنفاق الأسرة المصرية على المسكن بالمقارنة بدول أخرى.

بلغ إجمالي عدد المباني في مصر عام 2021 نحو 21.5 مليون مبنى مقارنة بنحو 15.5 مليون مبنى عام 2010 بمعدل نمو بلغ حوالي 38.7%، وتتضمن هذه المباني حوالي 38.8 مليون وحدة سكنية عام 2021 مقابل 27.8 مليون وحدة عام 2010 بمعدل نمو بلغ حوالي 39.6%. أما بالنسبة للتوزيع الجغرافي للوحدات السكنية بين الحضر والريف عام 2021 فقد تركزت 55.4% من الوحدات السكنية في الحضر بإجمالي 21.5 مليون وحدة سكنية، مقابل 17.3 مليون وحدة سكنية في الريف تمثل 44.6% من إجمالي عدد الوحدات السكنية في مصر وذلك على الرغم من تركيز الأسر في الريف بنسبة 55% مقابل 45% في الحضر (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، الكتاب الإحصائي السنوي).

ووفقاً لبيانات بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك لعام 2020/2019 والصادر من الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء في مصر يعتبر الإنفاق على المسكن ومستلزماته من أهم بنود إنفاق الأسرة المصرية، حيث يمثل عام 2020 حوالي 19.2% من إجمالي متوسط الإنفاق الكلي السنوي للأسرة المصرية والبالغ

نحو 61.9 ألف جنيه مقابل حوالي 14.4% عام 2013 ، وهو بذلك يأتي في المرتبة الثانية بعد الإنفاق على الطعام والشراب الذي يمثل 31.1% من إجمالي إنفاق الأسرة المصرية عام 2020.

ويبلغ متوسط نسبة إنفاق الأسرة في الحضر على المسكن ومستلزماته نحو 20.4% (14545 جنيه) إلى إجمالي إنفاقها السنوي على جميع بنود الإنفاق (71300 جنيه) ، بينما تمثل مثلتها في الريف حوالي 17.9% (9756 جنيه) من إجمالي إنفاقها السنوي على جميع بنود الإنفاق (54500 جنيه).

ويعد بند الإنفاق على الإيجارات المحتسبة من أعلى بنود الإنفاق السنوي للأسرة على المسكن ومستلزماته ، حيث يمثل حوالي 55.4% من إجمالي الإنفاق على المسكن ومستلزماته ، يليه بند الإنفاق على الكهرباء والغاز والوقود بنسبة 25.6% ثم الإيجارات الفعلية بنسبة 7.6% من إجمالي الإنفاق على المسكن.

كما تزيد نسبة الإيجارات المحتسبة إلى إجمالي إنفاق الأسرة المصرية على المسكن في الحضر (56.5%) عن نظيرتها للأسرة القاطنة في الريف (54.1%) ، وفي المقابل يلاحظ أن نسبة الإيجارات الفعلية إلى إجمالي إنفاق الأسرة المصرية على المسكن في الحضر (12.4%) أعلى من نظيرتها للأسرة القاطنة في الريف (2.1%).

وبمقارنة أهمية الإنفاق على المسكن بالنسبة للأسر المصرية بغيرها من دول العالم، يتضح أن الأسر المصرية تنفق نسبة أقل من إنفاقها السنوي على مجموعة المسكن مقارنة ببعض الدول التي تقع ضمن نفس فئة الدخل المتوسط مثل إيران (26.8%) ، والفلبين (19.6%) ، بينما ترتفع هذه النسبة مقارنة ببلغاريا (13.3%) ، وأذربيجان

(6.2%) ، وتعادل تقريباً النسبة في أوغندا (16%) على الرغم من أنها تقع ضمن مجموعة الدول منخفضة الدخل (Feiler, Gil, 2019).

وعلى الرغم من تصنيف البنك الدولي لمصر كدول ذات دخل متوسط، إلا أن متوسط إنفاق الأسرة المصرية على المسكن كنسبة من إجمالي إنفاقها السنوي يتقارب مع بعض الدول ذات الدخل المرتفع مثل فرنسا (18%) ، وكندا (18.9%). كما تعتبر نسبة إنفاق الأسرة الأمريكية على المسكن مرتفعة نسبياً، إذ بلغت عام 2020 حوالي 28.8% من إجمالي الإنفاق السنوي، وكذلك بالنسبة للنرويج حيث بلغت هذه النسبة حوالي 25.2% خلال نفس العام (Fahey, T., Brian N., and Bertrand M, 2020).

رابعاً: قانون التمويل العقاري في مصر.

في ضوء تنشيط سوق العقارات في مصر بعد حالة الركود التي مر بها القطاع العقاري صدر قانون التمويل العقاري رقم (148) لسنة 2001 والمعدل بالقانون رقم (55) لسنة 2014، وقد تضمن القانون إنشاء بعض الهيئات الجديدة التي لها حق مزاوله نشاط التمويل العقاري كأطراف فاعلة ومنها هيئة التمويل العقاري، صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، شركات التمويل العقاري، ويمكن مشاركة البنوك المسجلة بعد موافقة البنك المركزي المصري، بالإضافة لتغيير نشاط بعض الشركات لتتضمن نشاط له علاقة بالتمويل العقاري مثل شركات للتأمين العقاري وشركات إستعلام عن التاريخ الائتماني للعملاء. ويسرى التمويل العقاري على مجالات شراء وبناء وتحسين وترميم المساكن والوحدات الخدمية والادارية والتجارية وبعد تعديل القانون عام 2014 تم إضافة مجالات جديدة تتمثل في تمويل

(دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر..... ) عزت قناوي



شراء العقارات بنظام حق الانتفاع والمشاركة والمرابحة، وإعادة التمويل العقاري والتأجير التمويلي. وتعتبر الهيئة العامة للرقابة المالية هي الهيئة المسؤولة عن التنظيم والرقابة والإشراف على جميع أنشطة التمويل العقاري، وذلك عن طريق وضع الضوابط التي تكفل كفاءة سوقه ومتابعة نشاطه (هشام عياد، 2022).

### 1- أهمية قانون التمويل العقاري.

تتضمن أهمية قانون التمويل العقاري في الآتي (على شاكر، 2013):-

- إمكانية طول فترة السداد مقارنة بأي نظام تمويلي آخر، فقد تصل مدة التمويل العقاري إلى ثلاثون عاماً.
- إمكانية السداد المبكر للقرض التمويلي.
- إمكانية التمويل حتى 90% من قيمة الوحدة بدون أعباء على العميل سواء مستثمر أو مشتري.
- للعميل الحق في اختيار بعض شروط التمويل سواء قيمة المقدم المدفوع أو القسط الشهري للوحدة.
- التمويل يشمل فئات الدخل المنخفض والمتوسط في إطار الدخل السنوي لكل فئة من الفئات.
- حق العميل التصرف في العقار للغير بعد موافقة الممول.
- إمكانية مشاركة طرف آخر مع العميل الأساسي لدفع أقساط التمويل.
- ثبات سعر الفائدة على قرض التمويل طول مدة التعاقد.

كذلك ترتب علي صدور القانون الحاجة إلى وجود بعض المهن التي لم تكن موجودة أو كانت موجودة وتحتاج إلى تقنين مثل خبراء التقييم العقاري والوسطاء

العقاريين والوكلاء العقاريين وجهات المساعدة في التسجيل العقاري وإيجاد جهات تقوم بالإشراف علي عملهم وتقييمه. ويتعامل قانون التمويل العقاري مع كل من يطلب تمويلًا عقاريًا ولكن يشترط أن لا يزيد قسط السداد عن 25% بالنسبة لمحدودي الدخل، 40% بالنسبة لصاحب الدخل المتوسط والمرتفع (نادى التجارة، 2021).

وتستهدف منظومة التمويل العقاري ضبط إيقاع السوق العقاري وخلق الطلب الفعال في السوق العقاري وتحقيق الفائدة لكل طرف من أطراف منظومة التمويل العقاري، بجانب التركيز علي مبدأ التخصص، بمعنى إلغاء التداخل في الأدوار وذلك بالنسبة لكل من له صلة بالسوق العقاري. كذلك تنشيط الأنشطة والمهن المرتبطة بالسوق العقاري وتشجيع المنافسة ومنع الإحتكار.

## 2- معايير مزاولة نشاط التمويل العقاري.

تحدد المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري شروط وضوابط التمويل العقاري ومنها:-

- تحديد ووضوح إجراءات التمويل لضمان معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته.
- عدم منح أي تمويل عقاري يزيد عن 90% من قيمة العقار الذي يتم تحديد قيمته من خلال خبراء التقييم المعتمدين والمسجلين لدى الهيئة، وألا يكون من العاملين لدي المستثمر أو الممول.
- عدم قيام الممول بتوفير تمويل أو أكثر يتجاوز 10% من رأسماله لمستثمر واحد وزوجة وأقاربه حتى الدرجة الرابعة، أو للشخص الاعتباري.

- في حالة إرتباط مقدار التمويل بدخل المستثمر، يتم أثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب خلال 3 سنوات سابقة علي تاريخ التمويل، أو شهادة من جهة العمل في حالة إذا كان التمويل بضمان راتب المستثمر.
- عدم زيادة قسط التمويل علي 40% من مجموع دخل المستثمر من غير ذوي الدخل المنخفضة.

3- مزايا وعيوب قانون التمويل العقاري.

يمكن إيجاز أهم مزايا وعيوب قانون التمويل العقاري كما يلي (فاسم

عبدالعزیز، 2021): -

من أهم مزايا قانون التمويل العقاري في مصر وتعديلاته المستحدثة عام 2014 وعام 2018.

- تحقيق الانتعاش والرواج في سوق العقارات وتوفير الوحدات الإسكانية لجميع الفئات وتحقيق التوازن بين العرض والطلب والحفاظ على الثروة العقارية الضخمة والتي تمثل نحو ثلثي ثروات مصر.
- الربط بين سوق الإسكان وسوق المال عن طريق تمويل القروض العقارية بسندات مشفوعة بتلك الأصول وليس عن طريق تمويل من رأس مال البنوك ، الأمر الذي يؤدي إلى حل مشكلة السيولة حيث يمكن للبنك وشركة الإقراض العقاري بيع الرهن لشركة التوريد والحصول على أموالهم ثم إعادة ضخها في السوق مرة أخرى.

- إستحداث التأمين على أقساط القرض وكذلك تبسيط إجراءات الرهن العقاري مع وجود آليات حماية في حالة تخلف المقترض عن السداد والتي تتيح للشركة الحصول على حقوقها.
- إستحداث شركات الإقراض العقاري والتي تستطيع جنباً إلى جنب مع البنوك التجارية والعقارية أن تضخ الاستثمارات اللازمة لقطاع الإسكان.
- تنشيط القطاعات الأخرى المتعلقة بقطاع الإسكان مثل قطاع مواد التشييد والبناء وخلق فرص عمل جديدة بالإضافة إلى زيادة السيولة في السوق.
- العمل على تنشيط سوق المال، حيث أن سندات الإقراض العقاري يمكنها أن تجتذب شركات التأمين وصناديق التأمينات والمعاشات باعتبار أن السندات تناسب طبيعة استثماراتهم.

ومن أهم عيوب قانون التمويل العقاري ما يلي (أيسن عفيفي، 2018):-

- ينص قانون التمويل العقاري على خضوع شركات الإقراض العقاري إلى وزارة الإقتصاد وكان من الأفضل خضوعها لرقابة البنك المركزي المصري نظراً لطبيعتها المالية المتخصصة.
- عدم مساهمة قانون التمويل العقاري بشكل فعال في حل مشكلة محدود الدخل حيث لا تتوافر لديهم القدرة المالية على تحمل أعباء الأقساط الشهرية، حيث عرف القانون محدود الدخل بأنه الشخص الأعزب الذي لا يزيد دخله السنوي على تسعة الاف جنيهه أو الشخص المتزوج الذي لا يزيد دخله السنوي على اثني عشر ألف جنيهه.

- عدم نص قانون التمويل العقاري على إجراءات حازمة تضمن للشركات المقرضة استرداد حقوقها في حالة تخلف المقترض عن السداد.
- عدم المرونة في قانون التمويل العقاري حيث ينص على عدم إمكانية التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات والتعاملات قبل مرور سبع سنوات من تاريخ الحصول على الدعم أو موافقة الصندوق.
- وفي النهاية من المتوقع أن تشهد السوق العقارية تحسناً ملموساً في حركة البيع والشراء للوحدات السكنية والأراضي عقب التحديث المستمر لأحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري والتي تحقق منظومة متكاملة لجميع المتعاملين في سوق العقارات.

#### 4- العوامل المؤثرة في التمويل العقاري.

- تتأثر عملية التمويل العقاري بعدة عوامل تتعلق بالطلب والعرض على العقارات بداية من عملية البناء والشراء ثم البيع للعقار وذلك على النحو التالي (حامد البدرابي، قيصر عبيد، 2015):-

- عوامل الطلب: وترتبط بمستوى دخل الفرد وحوافز تشجيع الإيداع مثل سعر الفائدة على الإيداع، والضرائب المفروضة على مدخرات الأفراد، بجانب القدرة الشرائية للأسرة على شراء وحدة سكنية، في إطار مقارنة متوسط سعر العقار مع الدخل السنوي للأسرة أو نسبة سعر العقار الى الدخل.
- عوامل العرض: وتتمثل في توفير التمويل من ناحية حجم وطبيعة القرض وأساليب وفترة السداد وسعر الفائدة مقارنة بسعر السوق، أو دعم تخفيض سعر

الأرض، كما تلعب الأسواق المالية دور بارز في جانب العرض من خلال شراء وبيع الأموال في عدة أشكال من الأوراق مالية.

بجانب ذلك هناك العديد من العوامل الأخرى المؤثرة في مستقبل القطاع العقاري المصري، والتي قد تساعد على نموه أو تعرقل هذا النمو ومنها (Hassan Emam, 2016

–): (and Prime Research, 2020

أ- عدد السكان والنمو السكاني وتركيبه السكان: تعتبر مصر من أعلى الدول العربية زيادة في عدد السكان والبالغ عام 2021 نحو 104.5 مليون نسمة بمعدل نمو سكاني يقدر بنحو 2.5% سنوياً، وهو ما يعني أن هناك طلباً على المساكن يشجع التوسع في هذا القطاع، كما تعتبر مصر من الدول التي ترتفع فيها نسبة السكان دون العشرين، ونسبة السكان غير المتزوجين، الأمر الذي يعني تزايد معدلات النمو المستقبلي في الطلب على الإسكان والعقارات.

ب- تحسن مناخ الاستثمار في مصر: أدت الاجراءات التي قامت بها الحكومة المصرية مؤخراً ومنها قانون الاستثمار الجديد رقم (72) لعام 2017 الى تحسن مناخ الاستثمار بشكل عام، خاصة فيما يتعلق بوجود حوافز لرأس المال الوطني والأجنبي للإستثمار في القطاعات الإنتاجية وهو ماساهم بشكل واضح في خلق مزيد من الطلب على الوحدات العقارية.

ج- تراجع دور الدولة في توفير المساكن للمواطنين نتيجة التوجه للخصخصة ساعد على دخول العديد من الشركات للاستثمار في مشروعات الإسكان من خلال صناديق ومحافظ عقارية شملت أموال البنوك والتأمينات الاجتماعية والمعاشات وشركات التطوير العقاري.

(دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر..... ) عزت قناوي

الجزء الثالث : دور البنوك المصرية في مجال التمويل العقاري.  
 1- النسبة المحددة من محفظة القروض للتمويل العقاري بين التأييد والرفض.  
 إتخذت البنوك العاملة في السوق المصرية خطوات هامة في مجال التمويل العقاري من خلال طرح قروض بأسعار فائدة مميزة بضمان العقار. ورغم التوسع الملحوظ من قبل العديد من البنوك في مجال التمويل العقاري، إلا أن بعض البنوك لا تزال تنظر إلى هذا النوع من التمويل على أنه محفوف بالمخاطر وتتحفظ على الدخول فيه ، وقد أدى هذا الموقف إلى مطالبة البنك المركزي المصري للبنوك للاستفادة من النسبة المحددة للتمويل العقاري وهي 5% كحد أقصى من إجمالي القروض المعتمدة، وإن كان البعض قد طالب بزيادة النسبة إلى 10% إلا أن هناك آراء مؤيدة ومعارضة لزيادة هذه النسبة.

حيث يرى المؤيدون لزيادة نسبة التمويل المحددة من محفظة القروض من 5% إلى 10% أن نسبة التمويل المحددة وهي 5% تعد نسبة ضئيلة إذا ما قورنت بحجم النمو المتوقع في هذا القطاع ، خاصة في ظل انخفاض حجم التمويل إلى أقل من 1% من إجمالي الدخل القومي وهو رقم ضئيل بالمقارنة مع الأسواق الأخرى (صبحي محمود، 2019). كما يعارض البعض زيادة النسبة إلى 10% وفقاً للمبررات التالية (حسان حداد، 2019) :-

- يتحفظ البنك المركزي المصري على زيادة نسبة التمويل عن 5% من القروض ويدعم وجه نظره بالأزمة التي شهدتها الأسواق الأمريكية، حيث أدى تعثر المقترضين الأمريكيين عن السداد إلى أزمة لدى البنوك والاقتصاد الأمريكي كان لها تأثيرها السلبي على أسواق العالم ككل.

- عدم تخصص البنوك التجارية في هذا النوع من القروض وأنه من الأفضل ترك البنوك المتخصصة للعمل في هذا المجال مثل البنك العقاري والإسكان والتعمير وشركات التمويل العقاري والتوريق.

- يحتاج التمويل العقاري إلى قروض طويلة الأجل ولا توجد أوعية ادخارية تتناسب وهذا النوع من التمويل.

- إرتفاع أجل السداد حتى ثلاثون عاماً يؤدي إلى زيادة نسبة المخاطرة في التمويل حيث تعتمد البنوك التجارية على سرعة تدوير ودائع عملائها في قروض قصيرة الأجل سريعة العائد وخدمات مصرفية وقروض تجزئة مصرفية ذات أرباح أسرع وأكثر ضماناً من التمويل العقاري.

## 2- شروط وضوابط البنك المركزي المصري للتمويل العقاري.

قرر البنك المركزي المصري السماح لكافة البنوك المسجلة بمزاولة نشاط التمويل للاستثمار في النشاط العقاري، وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية، بحيث يتم التمويل حسب الشروط والضوابط التالية (نادى التجارة، 2021): -

- التناسب بين آجال موارد البنك وآجال الإقراض لأغراض التمويل العقاري.
- مراعاة الضوابط والقواعد المصرفية السليمة في مجال منح الائتمان.
- يراعى عند اتخاذ القرار الائتماني الخاص بالتمويل العقاري لهذه الشركات أن يكون التمويل مستنداً إلى تكلفة إنشاء المشروع وليس قيمة البيع للوحدات السكنية.



- لا يعتبر التمويل المقدم لحاجزي الوحدات السكنية تمويلًا عقاريًا أو بضمان رهن عقاري إلا بعد تسليم الوحدات السكنية أو الانتهاء من كامل مرافق المشروع.

- ألا تتجاوز القروض التي يمنحها البنك للتمويل العقاري وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري نسبة 5% من إجمالي محفظة القروض للبنك ولا يسرى ذلك على البنك العقاري المصري العربي وبنك الإسكان والتعمير.

ويجب على البنوك موافاة البنك المركزي ببيانات دورية عن أرصدة القروض الممنوحة لمشتري الوحدات العقارية وللمشروعات والشركات العقارية وللمشروعات والقرى السياحية التي لا تسرى بشأنها أحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ومساهمات البنوك في رؤوس أموال الشركات العقارية بالإضافة إلى تحديد بعض المؤشرات الخاصة بسياسة البنك في الإقراض لأغراض عقارية.

وفي مارس 2014 تم تخصيص 10 مليار جنيه مصري من جانب البنك المركزي المصري لتمويل المشروعات الإسكانية للطبقة محدودي الدخل بالتعاون مع 20 بنكاً، بهدف دعم وتحفيز قطاعات البناء والعقارات في مصر. وقد شهد نشاط التمويل العقاري في مصر تطوراً وتحسناً ملموساً عام 2015 حيث تزايد حجم التمويل العقاري بنسبة 63% مقارنة بعام 2014 (MasryManal, 2017).

وفي يناير 2016، ونتيجة زيادة معدلات التضخم السنوي بنسبة تجاوزت 11% تم ادخال بعض التعديلات على قانون التمويل العقاري من خلال التنسيق بين البنك المركزي المصري وصندوق التمويل العقاري بشأن الحد الأقصى للدخل السنوي للراغبين في الحصول على تمويل عقاري ليصبح 42 ألف جنيه بدلاً من 36 ألف

جنيه للأسرة، 30 ألف جنيه بدلاً من 27 ألف جنيه للشخص الأعب، وذلك بهدف زيادة عدد المستفيدين من التمويل العقاري، والمساهمة في خفض نسبة الأقساط الشهرية التي يجب أن يدفعها المستفيدين من قروض التمويل العقاري (مشام عياد، 2022). وقد تضمنت التعديلات كذلك زيادة أسعار الوحدات التي تخضع للتمويل العقاري بحد أقصى إلى مائة وخمسة وستون ألف جنيه بدلاً من مائة وخمسون ألف جنيه. بالإضافة إلى خفض سعر الفائدة السنوي على قروض التمويل العقاري لمحدودي الدخل إلى 5%، بدلاً من 7% أو 8%. بجانب ذلك تم إدراج الطبقة المتوسطة كخطوة جديدة للاستفادة من قروض التمويل العقاري بسعر فائدة 10.5% سنوياً للوحدات السكنية التي تبلغ أسعارها من خمسمائة ألف جنيه إلى تسعمائة وخمسون ألف جنيه، بهدف سد الفجوة بين الطلب والعرض في قطاع العقارات للطبقة المتوسطة التي تواجه مشكله في الحصول على وحدات سكنية مناسبة لها. وقد أصدر البنك المركزي بعض الشروط الخاصة بمبادرة التمويل العقاري التي أطلقها السيد رئيس الجمهورية في مارس 2021 للفئات محدودي ومتوسطي الدخل وتقديم قروض طويلة الأجل لهم من خلال البنوك أو شركات التمويل العقاري لدعم قدرتهم على تملك الوحدات السكنية، بفائدة سنوية منخفضة لا تتعدى 3% وعلى فترات سداد تصل إلى 30 سنة، ومن أهم تلك الشروط (نادى التجارة، 2021):-

- أن يكون العميل مصري الجنسية وألا يتجاوز عمره سن المعاش في نهاية القرض.
- أن تكون الوحدة السكنية جاهزة التشطيب وجاهزة للسكن والهدف الأساسي منها السكن الدائم وليس الإسكان السياحي والموسمي.

- أحقية العملاء المستفيدين من مبادرة التمويل العقاري لمتوسطي الدخل الصادرة عام 2019 بفائدة 8% من الانضمام للمبادرة الجديدة مع تعديل سعر الفائدة الى 3% ، وتعديل مدة القرض إلى 30 سنة بدلاً من 20 سنة طبقاً للشروط الجديدة.
- أحقية العميل أو الأسرة الاستفادة من المبادرة لوحدة سكنية واحدة فقط شريطة عدم استفادة العميل من مبادرات التمويل العقاري الأخرى، وعدم التقيد بأي قروض عقارية حصل عليها العميل خارج منظومة مبادرات التمويل العقاري.
- استثناء المصابين وأسر الشهداء حتي الدرجة الثانية من الشرطة والجيش من تطبيق شرط الحد الأقصى للدخل لتملك الوحدات السكنية.
- ألا يتجاوز الحد الأقصى لصافي الدخل الشهري للشخص الأعزب محدود الدخل مبلغ 4.5 ألف جنيه، وللأسرة محدودة الدخل مبلغ 6 آلاف جنيه.
- ألا يتجاوز صافي الدخل الشهري للفرد الأعزب متوسط الدخل مبلغ 10 آلاف جنيه، وللأسرة متوسطة الدخل مبلغ 14 ألف جنيه.
- تطبيق المصروفات الإدارية بواقع 0.5% بالنسبة لمحدودي الدخل ونحو 1% بالنسبة لمتوسطي الدخل مع مراعاة تقسيطها على الفترة الزمنية للقرض وبنفس سعر الفائدة، كما تطبق مصروفات الضرائب والدمغات وفقاً للقوانين السارية.
- السماح بمشاركة شركات إعادة التمويل العقاري في المبادرة من خلال إعادة تمويل محافظ شركات التمويل العقاري المستوفية للشروط المتعلقة بالتمويل.

- السماح لذوى الاحتياجات الخاصة الاستفادة من منظومة التمويل العقاري.
- عدم السماح بتعديل سعر الفائدة المطبق على العملاء بعد منح التمويل وطوال مدة القرض.
- عدم طلب ضامن حكومي من العميل شريطة ألا تقل الفترة التي قضاها العميل في العمل عن ستة أشهر للقطاع الخاص، وعام كامل لأصحاب المهن الحرة مع تقديم بيان بمفردات مرتب خلال فترة أقل من عام.
- في حالة تعثر العميل عن السداد يتم رد مبلغ الدعم، وفي حالة عدم سداد العميل للأقساط المستحقة الدفع يتم تطبيق غرامة تأخير بحد أقصى 2% زيادة عن سعر الإقراض النهائي للعميل.
- نسبة المقدم المدفوع للبنك من العميل متوسط الدخل تمثل ما بين 15-20% من إجمالي قيمة الوحدة السكنية، ويصل التمويل إلى 1.4 مليون جنيه.
- نسبة المقدم المدفوع للبنك من العميل محدود الدخل تمثل 10% من إجمالي قيمة الوحدة السكنية.
- يجب أن يشتمل التمويل العقاري من البنك على ودیعة صيانة تمثل نحو 10% من سعر الوحدة السكنية.
- يحدد صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري سعر الوحدة لفئة محدودي الدخل بحد أقصى 350 ألف جنيه كتمويل لشراء الوحدة السكنية.
- يمكن قبول تمويل أصحاب المهن الحرة بشرط بيان مستوي الدخل واستقراره وسمعة وعمر وخبرة أصحاب المهن الحرة.

- يمكن لأصحاب المعاشات الاستفادة من المبادرة شريطة أن تكون نسبة المقدم المدفوع للبنك 40% من قيمة الوحدة كحد أدنى، وألا يتعدى عمر العميل 75 سنة في نهاية القرض، مع تحويل المعاش إلى الجهة المانحة للتمويل.

### 3- التحديات التي تواجه القطاع العقاري في مصر.

على الرغم من الأهمية التي يمثلها قطاع العقارات للإقتصاد المصري وعلى الرغم من قدرة هذا القطاع على النمو والإزدهار، إلا أن هذا القطاع يواجه بعض التحديات التي تحدد مستقبل نموه، من حيث حجم الاستثمارات، ومعدل النمو، خلق فرص العمل، وتلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية، ومن أهم هذه التحديات ما يلي (إيمان عسكر، 2009):-

1- مدى قدرة هذا القطاع على سد الفجوة الكبيرة بين الطلب والعرض المحلي على العقارات والمساكن، فرغم نمو هذا القطاع بشكل ملحوظ، إلا أنه لم ينجح في سد تلك الفجوة على مدار سنوات بسبب تركيز معظم المشاريع العقارية على تلبية رغبات الطبقة ذات الدخل المرتفع والتي لا تمثل سوى فئة محدودة من المجتمع.

2- صعوبة توفير التمويل اللازم لهذا القطاع بسبب تردد البنوك في منح التمويل لهذا القطاع ووضع شروط معقدة لتقديم القروض.

3- مدى التزام المستثمرين بدراسات الجدوى الاقتصادية في إقامة المشروعات العقارية لتجنب العديد من المخاطر، ومنها التضخم غير المبرر في الأسعار بسبب المضاربات العقارية.

4- التحدي الخاص بإستقطاب الاستثمارات المصرية بالخارج، بسبب غياب التسهيلات الممنوحة للمستثمرين، علاوة على البطء في إصدار التراخيص للمشاريع

العقارية، الأمر الذي يستدعي تعديل البيئة الخاصة بالتنظيم والتشريع للقطاع العقاري في مصر، وإيجاد البيئة الجاذبة للاستثمار.

5- تباطؤ الطلب المحلي على الأنشطة العقارية في مصر نتيجة لانخفاض تحويلات العمالة المصرية من دول مجلس التعاون الخليجي بعد جائحة فيروس كورونا أو كوفيد-19، وتداعيات الحرب الروسية الأوكرانية وما ترتب عليها من ارتفاع أسعار المعادن وحديد البناء.

6- إجراءات تعويم سعر صرف الجنيه المصري منذ عام 2016 ساهم في إحداث ارتفاعات متتالية لأسعار مواد البناء المختلفة، مما أدى لارتفاع تكلفة تنفيذ المشروعات العقارية بشكل كبير.

هذا بالإضافة الى مجموعة من التحديات الأخرى من أهمها ما يلي (محمود محي الدين، 2008):-

- يبلغ متوسط معدل النمو السكاني نحو 2.5% سنوياً.
- الحاجة إلى بناء نحو 7.5 مليون وحدة سكنية في الفترة من 2005 - 2024.
- يقدر حجم الطلب على الوحدات السكنية بنحو 600 ألف وحدة سنوياً.
- يقدر العجز المتراكم منذ سنوات بنحو 3.5 مليون وحدة سكنية لمتوسطي ومحدودي الدخل.
- نحو 15% من الثروة العقارية بحاجة إلى إحلال، في حين تبلغ النسبة الفعلية الحالية أقل من 2%.
- يبلغ متوسط الإنفاق الأسرى على الإسكان نحو 19.2 % من متوسط الدخل السنوي للأسرة.

- تزايد معدل الهجرة من الريف إلى الحضر.  
 - نحو 40% من السكان يقطنون المناطق الحضرية، ونحو 60% يقطنون المناطق الريفية.

- الحاجة الى توفير العديد من برامج الدعم المختلفة الخاصة بمحدودي الدخل.  
 ومن أجل رفع كفاءة سوق التمويل العقاري في مصر لابد من مراعاة ما يلي (مل  
 نورالدين، 2018) :-

1. توفير البيئة الملائمة لقيام سوق كفاء للتمويل العقاري.
  2. إتاحة المزيد من فرص الإسكان، مع العمل على تطوير وتعميق سوق رأس المال.
  3. الحد من مخاطر الإقراض العقاري، والإستثمار في الأوراق المالية وخفض تكلفة الإقتراض.
  4. دعم وتقوية الإطار التشريعي والمؤسسي المنظم لنشاط التمويل العقاري.
  5. تطوير نظام تسجيل الملكية وإزالة المعوقات الخاصة به.
- وعلى الرغم من الآثار الإيجابية الحالية لنمو القطاع العقاري، فإن الأمر يتطلب التعامل بحذر مع الطفرات التي يشهدها هذا القطاع ، حيث تشير التجارب السابقة خاصة في الولايات المتحدة واليابان إلى أن التوسع المفرط في نشاط هذا القطاع كان له آثار سلبية في المدى المتوسط على اقتصاديات هذه الدول. وتعتبر الضوابط التي أصدرها البنك المركزي المصري أحد الأدوات الأساسية لضبط إيقاع سوق التمويل العقاري حتى تكون البنوك المصرية بمنأى عن أي أزمات مستقبلية(محمد غالى، 2015).

لذلك من المتوقع أن يصبح هذا القطاع مستقبلاً من أهم القطاعات الجاذبة للإستثمار في مصر، نتيجة تحول العديد من المستثمرين المحليين والأجانب، وتوجيه مدخرات الأفراد للإستثمار في هذا القطاع لتزايد الطلب عليه ومخاطرة المحدودة وأرباحه المرتفعة وهو ما تؤكدته المؤشرات التالية (فاسم عبدالعزيز، 2021):-

1- تزايد معدلات النمو في قطاع العقارات التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط بصفة عامه والدول العربية بصفة عامة، حيث بلغ حجم الإستثمار في صناعة التشييد والبناء في منطقة الشرق الأوسط نحو 340 مليار دولار، ويتوقع أن تزداد هذه الصناعة بنسبة 12% سنوياً حتى عام 2025، الأمر الذي يجعل هذا القطاع واعداً على المدى الطويل.

2- إهتمام خطة التنمية الإقتصادية والإجتماعية لعام 2022/2021 في مصر بالقطاع العقاري وتوقعاتها بالوصول بمعدل نمو في هذا القطاع إلى نحو 11.3% بعد أن بلغ 9.9% العام السابق.

3- إهتمام الدولة بالقطاع العقاري وزيادة الجزء المخصص له في الموازنة العامة للدولة لعام 2022/2021 ليبلغ نحو 155.7 مليار جنيه مصري نحو 12% من جملة مخصصات الموازنة.

4- رفع المخصصات للمستفيدين من القروض العقارية والمنشآت حتى بلغت نحو 51 مليار جنيه مصري عام 2021.

5- طرح الدولة العديد من المشاريع التنموية كالمدين الإقتصادية الجديدة، والمشروعات السكنية الجديدة خارج المدن، للإبتعاد عن التكدس السكاني والأسعار



العالية للأراضي، ومنح بعض التسهيلات للمستثمرين لجذب الإستثمار العقاري المحلي.

6- قيام الحكومة بتشجيع وتحفيز المستثمرين على إنشاء المشروعات الحكومية، من خلال منح تسهيلات نوعية لقطاع المقاولات، بشأن زيادة قيمة الدفعة المقدمة التي تصرف للمقاولين عند توقيع العقود الحكومية لتكون 10% من قيمة العقد.

7- بعض القوانين والقرارات المصرية التي تشجع على نمو القطاع العقاري في إطار الإستثمار المحلي والأجنبي في مصر، ومنها القانون رقم (43) لسنة 1974 المعدل بالقانون رقم (32) لسنة 1977 وكذلك القانون رقم (72) لسنة 2017 والتي تهدف الى جذب المزيد من الإستثمارات داخل مصر.

وفي ضوء ما سبق ومن واقع إمكانيات وفرص وتحديات نمو قطاع العقارات ينبغي بذل مزيد من الجهود، من جانب القطاع الحكومي والقطاع الخاص، لتوفير الظروف والمناخ المناسب لهذا القطاع من حيث الأنظمة والتشريعات وتسهيل الإجراءات الإدارية للمستثمرين العقاريين، وزيادة الحوافز المقدمة إليهم للمحافظة على إستقطاب هذه الإستثمارات ومنع هروبها لدول أخرى، مع ضرورة وضع خطة بعيدة المدى بشأن تحديد الطلب المستقبلي على المساكن الجديدة.

الجزء الرابع: تجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري.

تختلف أشكال التمويل العقاري من دولة لأخرى حسب أنماط المعيشة والثقافة المصرفية والأوضاع الإقتصادية والمالية، وفيما يلي تجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري:-

## 1- تجربة الولايات المتحدة الأمريكية.

تعد الولايات المتحدة الأمريكية من أوائل الدول التي طبقت نظام التمويل العقاري، ومع تزايد هذا النشاط بها بشكل سريع ودون إتخاذ إجراءات تحوط كافيته ظهرت بها عام 2007 مشكلة قروض الدرجة الثانية من التمويل العقاري بسبب منح قروض لمقترضين غير مؤهلين بالسداد أو الوفاء بالمعايير المطلوبة لمراجعة إجراءات القروض من جانب جهات الإقراض في السوق الثانوية وهما مؤسسة (Fannie)، (Freddie Mac) May والتي تقوم بشراء تلك القروض من الجهات المنشئة لها. ومنذ عام 2000 تزايد حجم الإقراض للمقترضين من الدرجة الثانية، وقد تمثلت ملامح مشكلة هذه القروض فيما يلي (Hugo Priemus, 2015):-

- 1- نقص الخبرات العاملة في مجال قروض الدرجة الثانية من ناحية تسعير هذه القروض، وبالتالي زيادة درجة المخاطرة.
- 2- إرتفاع سعر الفائدة على القروض من 1% عام 2004 إلى 5.25% عام 2006 ثم إنخفاضها إلى 4.75% في سبتمبر عام 2007.
- 3- إعتقاد هذه القروض على الفائدة المتغيرة التي ترتفع وتنخفض طبقاً لسعر الفائدة المركزية، وهي في الغالب أسعار فوائد أعلى من أسعار السوق.
- 4- إرتفعت أسعار العقارات السكنية في الولايات المتحدة خلال الفترة من 2002-2007 بنحو 60% في بعض المناطق، وأصبحت تمثل لدى بعض الأسر فرص إستثمارية كبيرة، وبالتالي تزايد الطلب على القروض العقارية بدافع حجز العقارات قبل إرتفاع أسعارها مستقبلاً.

وتنافست بنوك التمويل العقاري فيما بينها للتوسع في حجم الإقراض العقاري، وقد أدى ذلك إلى (Mitiln,D,2013):-

- التساهل في معايير مراجعة إجراءات القروض وعدم تحرى الجهات المقرضة الدقة اللازمة في فحص بيانات الدخل المقدمة من المقترضين.
  - تقديم أسعار فائدة تشجيعية أقل بنسبة 2% عن السعر النهائي المعلن.
  - تخفيض الزيادة في أسعار الفائدة لمقترضى الدرجة الثانية عن الدرجة الأولى.
  - تزايد أعداد المقترضين في سوق قروض الدرجة الثانية وعدم قدرتهم على سداد الأقساط الشهرية، وتزايدت معدلات التخلف عن سداد الأقساط عام 2007.
- وقد بلغت نسبة هذه القروض المشكوك في تحصيلها حسب تقرير مؤسسة (Moody's) نحو 25% من إجمالي القروض العقارية في أمريكا خلال الفترة 2004-2007 مقارنة بنحو 9% خلال الفترة 1996-2004، ولم يكن لدى البنوك الأمريكية أي بديل آخر سوى عرض المنازل المرهونة لديها للبيع ، مما أدى إلى هبوط حاد في أسعارها. وبناء على ذلك هبطت أسهم معظم البنوك في الأسواق المالية الأمريكية وغير الأمريكية، وكانت أحد الأسباب التي أثرت على سعر الدولار عالمياً أمام العملات الأخرى. وقد قدرت خسائر القروض المشكوك في تحصيلها بنحو 600 مليار دولار، وقيام عدد من البنوك الصغيرة بإعلان إفلاسها والبعض الآخر منها قامت بشرائه بنوك كبرى (O'Sullivan, T. and Gibb, K.,2018).

وفي سبتمبر عام 2008 أعلن بنك (Lehman Brothers) إفلاسه بالولايات المتحدة نتيجة خسائره من جراء التعامل في سوق الإقراض العقاري، وهو الأمر الذى كان بمثابة صدمة مالية عالمية، حيث بلغ إجمالي أصول البنك نحو 639 مليار دولار

حتى 31 مايو، في حين بلغ إجمالي ديونه في ذلك التاريخ نحو 613 مليار دولار، ولم تفلح مفاوضات الحكومة الأمريكية مع إدارة البنك لمنع إشهار إفلاسه (Saleh, T., & Aziz, M., 2020).

ونتيجة لذلك تقدمت مجموعة من البنوك وشركات التأمين العالمية بقروض تبلغ قيمتها 70 مليار دولار أمريكي لتمكين عدد من المؤسسات المالية من تخفيف العجز المالي لديها وتجنب إعلان إفلاسها. كما إتخذ الاحتياطي الفيدرالي عدة خطوات من خلال تقديم تسهيلات إقراض عاجلة للشركات التي تعاني من أزمات مالية بهدف تخفيف الآثار السلبية الناجمة عن إفلاس بنك (Lehman Brothers) (عزت قناوي، 2017).

## 2- تجربة الصين.

بعد حدوث الأزمة المالية العالمية عام 2009/2008 قامت الحكومة الصينية بضخ نحو 4 تريليون يوان صيني من أجل إعادة إحياء نشاط سوق الإسكان الحضري بهدف زيادة الطلب المحلي وخلق الوظائف مما أدى الى زيادة عرض النقود في السوق الصيني وإرتفاع أسعار العقارات بشكل ملحوظ ، ومع زيادة الطلب على العقارات بشكل كبير تم تركيز المستثمرين على النشاط العقاري وبناء المنازل على حساب النشاط الصناعي أملاً في تحقيق مزيد من الأرباح، وقد تخطى المعروض من العقارات معدل الزيادة في الطلب سواء بالنسبة للعقارات السكنية أو الإدارية، مما نتج عن ذلك وجود مدن فارغة من السكان أو (مدن الأشباح)، حيث بلغت نسبة الإشغال نحو 2% فقط في أكبر مركز تجاري في العالم بالصين (مركز جنوب الصين الجديد) ، كما أن هناك مدن صينية (تيانجن) بحاجة الى ثلاثون عاماً من

التممية لشغلها بالسكان. وقد أدى إنهيار سوق الأسهم الصينية عام 2016 إلى إفلاس العديد من المستثمرين نتيجة تضخم أسعار العقارات في المدن الكبيرة مثل شانغهاي، وإنخفاض أسعار العقارات في المدن الصغيرة.

ورغم جهود الحكومة الصينية لمواجهة أزمة تزايد الديون في السوق العقاري والتي بلغت نحو 4.6 مليار دولار في يوليو عام 2018، من خلال وضع حد لعمليات الشراء باستخدام الرصيد الائتماني، إلا أن جهودها لم تفلح في معالجة أزمة الديون العقارية. لذلك فرضت هيئة الرقابة المصرفية في الصين نهاية عام 2018 عقوبات قاسية على المخالفين لقواعد الإقراض في سوق العقارات بلغت نحو 3800 عقوبة للشركات، وأكثر من 30 بنكاً. كما قامت السلطات الصينية بتغريم بنك مينشنج الصيني بنحو 4.7 مليون دولار لقيامه بمخالفات تتعلق باستثمار أموال إدارة الثروات في سوق العقارات، كما قررت السلطات الصينية، تتبع أنشطة التمويل العقاري غير القانونية، بهدف كبح المضاربة في السوق العقارية (Pati, Sonia, 2019 and Aalbers, Manuel, 2017).

3- تجربة المكسيك ..

تبنت الحكومة المكسيكية أساليب جديدة في التمويل العقاري، بخلاف ما اعتادت عليه البنوك التجارية التي كانت تقوم بإقراض نسبة معينة من سنداتنا التجارية تمثل نحو 3% من الودائع المخصصة للتمويل العقاري لفئات الأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود. وفي ضوء ذلك قام البنك المركزي المكسيكي بابتكار أداة جديدة للتمويل العقاري (الجدولة المزدوجة للتمويل العقاري) بهدف خدمة كل من المقترضين

والمقرضين ومن خصائص تلك الأدوات الجديدة ما يلي (Yavas, A and Colwell, 2016):-

- جدولة تستهدف تغطية معدل التضخم من خلال تطبيق سعر الفائدة الحقيقي على الموازنة المجدولة وتحقيق معدل عائد ايجابي.
  - جدولة تستهدف الحفاظ على القدرة الشرائية من خلال تقدير المدفوعات بناء على الحد الأقصى لدخل الأسرة.
  - المرونة في فترة السداد من خلال إمكانية تمديد فترة سداد التمويل العقاري المحددة في حالة زيادة مبلغ قسط السداد الشهري عن الحد الأقصى لدخل الأسرة.
- 4- تجربة كولومبيا.

أطلقت كولومبيا مبادرة التمويل العقاري وتنمية القطاع المالي عام 1996، من خلال تأسيس هيئات مالية جديدة هدفها تقديم أسعار فائدة حقيقية على الودائع ومجدولة حسب تغير معدلات التضخم. وقد لاقى تلك المبادرة إستجابة فورية من المودعين، مما أدى إلى نمو نظام التمويل العقاري بشكل واضح. ونتيجة ذلك سجلت أسعار الفائدة على شهادات الإيداع في البنوك التجارية معدلات سلبية ، وبالتالي اضطرت هذه البنوك إلى رفع أسعار الفائدة بهدف الإستمرار في المنافسة على جذب المدخرات (Doling, John, Vandenberg, Paul, and Tolentino, Jade, 2017).

5- تجربة تايلاند.

قامت تايلاند من أجل توفير مسكن لكل أسرة بإنشاء مكتب تنمية المجتمع المحلي للهيئة القومية للسكان عام 1992، بهدف تنفيذ برنامج يشمل جميع البلاد يسمى برنامج تنمية المناطق الحضرية الفقيرة لتحسين ظروف المعيشة في البلاد وحل مشكلة الإسكان، وذلك من خلال دعم فقراء المناطق الحضرية والعمل على زيادة مدخراتهم، وكذلك دعم الجمعيات التعاونية وشبكات الإتصال بالبنوك من أجل تحقيق موارد مالية أكبر، بجانب تسهيل حصول فقراء المناطق الحضرية على القروض السكنية بأسعار فائدة مناسبة وبشروط مرنة حسب مستويات الدخل لكل أسرة، وكذلك تقديم التمويل العقاري لشراء أرض مخصصة للإسكان وتمويل البناء السكنى أو صيانة المساكن (Leong, Datuk Chung Chee, 2018).

#### 6- تجربة شيلي.

وتقوم هذه التجربة على مفهوم دعم الأسرة مرة واحدة بدلاً من دعم الوحدة السكنية للمساهمة في الحد من المضاربة على الوحدات السكنية، وبناء على ذلك تحول دعم الإسكان في شيلي من الدعم المالي الكبير غير المدروس في قطاع الإسكان إلى دعم الطلب المباشر الصريح لمرة واحدة فقط. وقد إستهدف هذا البرنامج الأسر محدودة القدرات الادخارية بهدف تمكينهم من الحصول على ملكية سكنية خاصة من خلال قيام الأسرة بإيداع مدخراتها في "حساب الإسكان" داخل مؤسسة مالية، ثم تستلم شهادة لإسترداد قيمتها يمكن إستخدامها فقط لشراء عقار، وتستلم قرض رهن عقاري يعادل سعر المنزل (صبحى محمود، 2019).

## 7- تجربة الهند.

تتبلور تجربة الهند في مفهوم المشاركة والعمل الجماعي من خلال إنشاء مشروع شبكة حي الفقراء، بهدف تحسين ظروف المعيشة لسكان الأحياء الفقيرة، من خلال مساهمة كل أسرة بحصة مقدارها 5100 روبية في المشروع. كما ساهمت الشركات الصناعية المحلية بتقديم دعم مالي بلغ نحو 2000 روبية لكل أسرة، بالإضافة إلى نحو 2000 - 3000 روبية لكل أسرة قدمتها الوحدة المحلية لمدينة " أحمد أباد " بهدف تقديم خدمة إسكان شاملة إلى الأسر التي تعيش في الأحياء الفقيرة منذ سنوات طويلة (Pati, Sonia, 2019).

## 8- تجربة دول الخليج.

شهدت منطقة الخليج العربية نمواً كبيراً في مجال التمويل العقاري، ففي السعودية قامت الحكومة بإنشاء صندوق التنمية العقارية لتمويل الإسكان لإقراض المواطنين الذين لا يملكون مساكن وقد حقق هذا السوق رواجاً وارتفع بنسبة 25%. كما قامت السعودية بإصدار حزمة قوانين بهدف تنظيم الرهن العقاري بها عام 2010 وتمويل بناء المساكن وتطوير أدوات مالية مرتبطة بالسوق العقاري، وتشمل هذه الحزمة نظام التمويل العقاري، ونظام مراقبة شركات التمويل، ونظام عقد الرهن العقاري المسجل، ونظام الإيجار التمويلي ونظام قضاء التنفيذ. ومن مزايا نظام الرهن العقاري بالمملكة توجه الشركات للإستثمار في بناء مساكن تلاءم جميع شرائح الدخل، كما أن الآليات الجديدة ستساعد على حفظ حقوق كل من المقترض والممول في نفس الوقت ، كما يمكن لصندوق التنمية العقاري القيام بضمان المقترضين كبديل لمنحهم قروض نقدية معتادة.



كما يساعد نظام الرهن العقاري على تشجيع المنافسة بين الشركات العقارية ومشاركة القطاع الخاص والبنوك في مجال التمويل طويل الأجل، وبالتالي خفض معدل الفائدة على القروض الممنوحة للمستفيدين، وتوفير ما يعرف بالأمن العقاري والحجبة المطلقة للضريبة، بجانب توفير خيارات متنوعة لفئات الدخل المختلفة، وهو ما يتطلب تفعيل دور الأجهزة الرقابية في متابعة التطبيق للحد من السلبيات (Mitiln,D, 2013).

أما في الإمارات فيختلف نمط التمويل العقاري حيث يوجد طلب كبير على المساكن الجديدة خاصة الإسكان الفاخر، ففي دبي تضاعف عدد الوحدات السكنية ثلاث مرات بحلول عام 2020 بالمقارنة بعام 2005. كما قامت السلطات المختصة في إمارة أبوظبي ودبي بإصدار بعض القوانين بشأن تنظيم سوق العقارات ونشاط التطوير العقاري بهدف حماية حقوق المستثمرين في العقارات وكذلك الملاك النهائيين، للعقارات وبالتالي يمثل حماية إضافية للبنوك الممولة للعقارات. وتمثل قروض الأفراد نحو 41% من إجمالي القروض العقارية، في حين تمثل قروض الشركات نحو 29%، وأخيراً تمثل قروض مطوري العقارات نحو 30%.

كما تقدر قيمة الإستثمارات في المشروعات السكنية المزمع الإنتهاء منها في دول مجلس التعاون الخليجي (السعودية - الإمارات - قطر) حتى عام 2025 بنحو 250 مليار دولار (يمن عفيفي، 2018).

الجزء الخامس: نتائج وتوصيات البحث.

### - في ضوء ما سبق عرضه يمكن استخلاص أهم النتائج التالية:

- غياب مقومات النظام الجيد للتمويل العقاري في مصر مثل عدم وجود سوق أولية وسوق ثانوية منظمة لها قواعد حاكمة ورقابة صارمة.
- تزايد قيمة القروض الممنوحة للمواطنين بنظام التمويل العقاري من البنوك وشركات التمويل العقاري من نحو 16 مليون جنيه عام 2005 إلى نحو 84 مليار جنيه عام 2021.
- تحتل البنوك المصرية الأربعة وهي الأهلي المصري، بنك مصر، بنك القاهرة، بنك الإسكان والتعمير المرتبة الأولى في منح قروض التمويل العقاري بقيمة بلغت نحو 51 مليار جنيه مصري عام 2020
- ضعف حجم التمويل العقاري المتاح للقطاع العقاري في مصر مقارنة بحجم السوق من العرض والطلب علي الإسكان، فالتمويل العقاري ما زال محدوداً ولا يلبي حاجات الأفراد من الفئات ذوي الدخل المنخفضة والمتوسطة والتي تمثل نحو 60-70% من شرائح المجتمع المصري.
- صعوبة توفير التمويل اللازم للقطاع العقاري بسبب تردد البنوك في منح التمويل لهذا القطاع ووضع شروط معقدة لتقديم القروض.
- ارتفاع سعر الفائدة على التمويل العقاري في ضوء العلاقة بين أسعار العقارات ومستوى دخل الأفراد ومن ثم ضعف القدرة على الاقتراض لهذا الغرض.

- وجود إختلال في سوق التمويل العقاري بسبب زيادة المعروض من الوحدات السكنية الفاخرة المرتفعة الأسعار والنقص الشديد في الوحدات الاقتصادية المتوسطة المستوي.
- يعد الإنفاق على المسكن ومستلزماته من أهم بنود إنفاق الأسرة المصرية، حيث بلغ حوالي 19.2% من متوسط إجمالي الإنفاق الكلي السنوي للأسرة المصرية، ويأتي في المرتبة الثانية بعد الإنفاق على الطعام والشراب الذي بلغ نحو 31.1% من إجمالي إنفاق الأسرة المصرية عام 2021.
- عدم مساهمة قانون التمويل العقاري بشكل فعال في حل مشكلة الإسكان للفئات محدودي الدخل حيث لا تتوافر لديهم القدرة المالية على تحمل أعباء الأقساط الشهرية.
- أشارت التجارب السابقة لبعض الدول الى أن التوسع المفرط في التمويل العقاري خاصة في الولايات المتحدة واليابان والصين كان له آثار سلبية على اقتصاديات هذه الدول، وقد يؤدي الى تكرار حدوث أزمات مالية عالمية مثلما حدث عام 2009/2008.
- لا تزال الفجوة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية قائمه في ظل تزايد معدل النمو السكاني في مصر والذي بلغ عام 2021 نحو 2.5%، مما يتيح وجود قوى طلب متوقعة خلال الفترة القادمة.
- إستفادة الفئات مرتفعة الدخل من سياسة الإسكان الحالية مقارنة بذوي الدخل المتوسط والمحدود.

- بلغت نسبة مساهمة قطاع العقارات والبناء والتشييد في الناتج المحلي الإجمالي المصري عام 2021 نحو 11.1% ، كما بلغ حجم العمالة في هذا القطاع نحو 2.5 مليون عامل تعمل في وظائف مباشرة وغير مباشرة، حيث بلغت نسبة العمالة المباشرة فقط نحو 13.6% من إجمالي العمالة في جميع القطاعات، وبلغ متوسط النمو السنوي للعمالة في هذا القطاع نحو 9% سنوياً.

وفي ضوء النتائج السابقة وحتى يمكن تفعيل قانون التمويل العقاري ينبغي مراعاة التوصيات التالية:-

- ضرورة تخصيص نسبة فعلية من حجم الاستثمارات للقروض العقارية حتى لا يحدث التوسع في منح القروض العقارية بشكل عشوائي وبالتالي التأثير السلبي على أنواع القروض الأخرى المطلوبة لمختلف الأنشطة الاقتصادية.
- توفير الخدمات الضرورية التي تخدم التمويل العقاري للأفراد مثل خبراء التقييم ووكلاء التمويل العقاري والمستشارين الماليين.
- نشر الوعي بالتمويل العقاري بكل وسائل الإعلام المختلفة وإتباع أساليب التسويق الإلكتروني في تنشيط سوق العقارات باعتباره وسيلة تساعد المشتري على التأكد من ملكية وقيمة العقار بهدف ضبط السوق العقاري.
- العمل على تنوع أشكال القروض العقارية بحيث تختلف في فترة السماح والعائد وفترة السداد لتلبية احتياجات المقترضين وطلباتهم بناء على الدخل الشهري للفئات المختلفة.

(دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر..... ) عزت قناوي

- تقديم حوافز ضريبية لمن يقوم بالاقتراض العقاري لمسكن ومنها خصم فوائد الدين من الوعاء الضريبي كذلك إعفاء حصة بيع العقار، على الأقل للمنزل الأصلي للأسرة من ضرائب التصرفات العقارية.
- ضرورة توفير تمويل أرخص لجهات التمويل العقاري لتتمكن من تقديم قروض بفوائد منخفضة للمقترضين من خلال العمل على إنشاء العديد من شركات إعادة التمويل لتوفير التمويل اللازم للفترة القادمة.
- ضرورة تحديث اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري وتعديل بعض بنود القانون بهدف الوصول لكل الفئات المستهدفة وبخاصة محدودي الدخل.
- تشجيع إنشاء صناديق الإستثمار العقاري لشراء الديون العقارية من أجل توفير تمويل طويل الأجل وتنشيط توريق الديون العقارية.
- تشجيع شركات التأمين على إدخال نظام التأمين ضد مخاطر عدم سداد قروض التمويل العقاري ومخاطر عدم سلامة مستندات ملكية العقار وهي أنماط غير موجودة حالياً.
- ضرورة قيام شركات الإسكان الحالية بإعادة تشكيل سياساتها وتوجيه استثماراتها نحو الإسكان الإقتصادي المتوسط بصورة أكبر والتقليل من حجم الإسكان فوق المتوسط والفاخر لتنشيط حجم الطلب مرة أخرى.

- ضرورة إيجاد مناخ مستقر يسمح بتدفق منتظم للاستثمارات الأجنبية في هذا المجال مع منح حوافز وتسهيلات لشركات الإستثمار العقاري للمساهمة في إعادة تنظيم قطاع الإسكان.
- تهيئة سوق المال والبورصة المصرية لإستيعاب التغيرات التي قد تنشأ عن ضخ أوراق الرهن العقاري للتداول بهدف تحفيز الطلب عليها من جانب المؤسسات المالية.
- ضرورة قيام البنك المركزي المصري بتشجيع البنوك على منح قروض تمويل عقاري بحد أقصى 5% من إجمالي محافظ قروضها مع الأخذ في الإعتبار اجراءات التحوط المالي.
- الإستعانة بخبرات القطاع الخاص للمساعدة في حل مشكلة الإسكان في مصر من خلال القيام بالدور التمويلي لبعض المشروعات العقارية ومشروعات الإسكان الشعبي بربح معقول لتلبية حاجة الفئات محدودة الدخل بالمشاركة مع البنوك المتخصصة والبنوك التجارية.
- تبنى وتطبيق نظام (BOT) للمستثمرين من القطاع الخاص لإنشاء المشروعات السكنية على الأراضي المملوكة للدولة عن طريق منح المستثمر حق الإمتياز لبناء وتشغيل المشروع لفترة زمنية معينة، ثم تسليم المشروع بعد ذلك بحالة جيدة الى الدولة أو غيرها لتخفيف العبء على الموازنة العامة للدولة.

- تكوين تحالفات من الشركات الخاصة المحلية المعنية بقطاع العقارات لإنشاء صناديق لجذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية إلى مشاريع التطوير العقاري المصري بهدف تحسين قدرتها على المنافسة والحصول على التمويل اللازم لإنجاز المشروعات العقارية التي تتطلب رؤوس أموال كبيرة، والإستفادة من تجارب الدول الأخرى في مجال التمويل العقاري.
- التنسيق والتعاون مع المؤسسات التعليمية لإنشاء تخصصات علمية بالجامعات المصرية في مجال التمويل العقاري.
- إنشاء قاعدة بيانات وبنك معلومات للقطاع العقاري المصري لمساعدة الجهات المعنية في هذا المجال، بجانب المساهمة في إعداد الدراسات والبحوث اللازمة لتنمية هذا القطاع وتطويره بما يتناسب مع المواصفات العالمية.

المراجع:

1. أمل نور الدين (2018): دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الإسكان في مصر، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة ، العدد (4) ، كلية التجارة ، جامعة عين شمس .
2. إيمان عسكر(2009): تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان دراسة حالة محدودى الدخل، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة.
3. أيمن عفيفي (2018): نحو تفعيل استراتيجيات متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي :دراسة تحليلية للتجربة المصرية معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني، ماس.
4. باهر شوقي (2014): قانون الرهن العقاري، إنحيازات سكانية مستمرة، المركز المصري لحقوق السكن ، القاهرة .
5. البنك المركزي المصري، النشرة الاقتصادية، أعداد مختلفة.
6. جمعية رجال الأعمال المصريين (2018): مؤتمر "واقع ومستقبل الاستثمار العقاري في مصر" ، القاهرة ، 20 يناير.
7. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، الكتاب الإحصائي السنوي ، سنوات مختلفة.



8. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك  
2020/2019
9. حامد البدرأوي، قيصر عبید (2015): التمويل العقاري الملائم لإدارة أزمة السكن، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد (10)، السنة (11) ،جامعة الكوفة ، العراق.
- 10.حسن حسنى (2010): مشاكل الإسكان والتمويل العقاري في مصر، مجلة المدير العربي ، جماعة الادارة العليا ، العدد (192)0
- 11.حنان حداد (2019): نحو آليات جديدة لتنشيط التمويل العقاري لحل مشكلة الإسكان، كلية الهندسة – جامعة القاهرة، مصر.
- 12.خيرت أحمد (2017): واقع ومستقبل منظومة التمويل الإسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، المجلد (2)، العدد (7)، جامعة المدية، الجزائر.
- 13.شكري عبدالعظيم، الجبوري حسين (2015): دور التمويل الاسكاني في معالجة مشكلة السكن في محافظة القادسية، مجلة القادسية للعلوم الادارية والاقتصادية، المجلد(17)، العدد (4).
- 14.صبحى محمود (2019): التمويل العقاري، دار أمجد للطباعة والنشر ،عمان ،الأردن.

15. عالية المهدي (1980): مشكلة الإسكان في مصر القاهرة، رسالة ماجستير، قسم الاقتصاد، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة.
16. عبدالحكيم جمعه (2016): دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الاسكان في مصر، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية ، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، العدد (2)، السنة (48).
17. عزت قناوي (2017): مشاكل اقتصادية معاصرة ، كلية التجارة جامعة كفر الشيخ.
18. عصام رشاد (2002): قانون التمويل العقاري ودوره في تنشيط السوق العقاري ،أبحاث مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر، مركز صالح عبدالله كامل للاقتصاد الاسلامي والجمعية المصرية لمثمني الاملاك العقارية، المجلد (2) .
19. علي شاکر (2013): تفعيل قانون التمويل العقاري , دورة إعداد خبير التقييم العقاري ، جامعة القاهرة.
20. قاسم عبدالعزيز (2021): التمويل العقاري والتنمية، مجلة المال والتجارة، العدد (630)، نادى التجارة ، القاهرة ، 2021.
21. القانون رقم (93) لعام 2018 بشأن الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري.
22. القانون رقم 148 لسنة 2001 ، المطابع الأميرية، القاهرة 2002 .

23. كاظم علاوي، محمود الموسوي (2015): الإسكان والأمن الإنساني في العراق، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، جامعة الكوفة، العراق.
24. مجلس الوزراء ، مركز دعم واتخاذ القرار (2017) : سوق العقارات في مصر، تقارير معلوماتية ، القاهرة.
25. محمد أبوزيد(2017): التمويل العقاري كأليه جديده لتنشيط سوق العقارات المبنية، الطبعة الثانية ،مكتبة الاسكندرية.
26. محمد إسماعيل (2015): صنع السياسات العامة في مصر، سياسات الإسكان كحالة، دراسة ١٩٩١-٢٠١٣، القاهرة، رسالة ماجستير، قسم العلوم السياسية، كلية التجارة، جامعة أسيوط.
27. محمد طلعت (2018): المواطنة ودور التمويل العقاري في حل مشكلة الإسكان في مصر، كلية الحقوق، المجلد رقم (1)، المؤتمر العلمي الثاني عشر، المواطنة والقانون ، جامعة بنها.
28. محمد غالى (2015): دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية ،المجلد (10)، السنه (11) ،جامعة الكوفة ، العراق.
29. محمود محي الدين (2008): مؤتمر (Euro money) الثاني للاستثمار والتمويل العقاري في مصر، وزارة الاستثمار ، القاهرة ، 26 مايو.

30. منال متولى (2005): السياسة العامة للإسكان في مصر الأبعاد والآثار وآليات التفعيل، في: كمال المنوفى (محرر) السياسة العامة للإسكان في مصر القاهرة، جامعة القاهرة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة، منتدى السياسة العامة، عدد (25).

31. نادى التجارة (2021): شروط وإجراءات الحصول على وحدة سكنية في إطار مبادرة البنك المركزي ، مجلة المال والتجارة، العدد (629)، نادى التجارة ، القاهرة .

32. نجلاء المصيلحي(2017): الأبعاد الاجتماعية لسياسات الإسكان في مصر، المجلة الاجتماعية القومية العدد(3)، المجلد(54) ، سبتمبر ، مصر .

33. هشام عياد (2022): التمويل العقاري والخطوات العملية للتنفيذ، مكتبة النور، القاهرة .

34. وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية(2009):مبارك وال عمران (إنجازات الحاضر والمستقبل)، وزارة الإسكان، القاهرة.

35. يحيى شوكت (2018): سياسة الإسكان في مصر بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل، المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية، ط1، القاهرة.

36. Aalbers, Manuel (2017): "The Variegated Financialization of Housing." International Journal of Urban and Regional Research, vol.41, no.4.

37. Alida S. and Thomas S.(2016), A Discussion of “People’s Housing” as a Sustainable Process With specific reference to a case study in Thabong, South Africa,Third National Housing Conference ‘Housing Futures’ Adelaide (Australia).
38. Araby, Mostafa Morsy.(2013): “The Role of the State in Managing Urban Land Supply and Prices in Egypt.” Habitat International, vol.27, no.3.
39. Doling, John, Vandenberg, Paul, and Tolentino, Jade (2017), Housing and Housing Finance- A Review of the Links to Economic Development and Poverty Reduction, Asian Development Bank ADB Economics Working Paper Series.
40. Egypt Real Estate Report(2021), Includes 5-year forecasts to 2025, Fitch solutions.
41. Fahey, T., Brian N., and Bertrand M.(2020): "Housing Expenditures and Income Poverty in EU Countries." Journal of Social Policy, Vol.33, No.3.
42. Feiler, Gil.(2019): "Housing Policy in Egypt." Middle Eastern Studies, , Vol.45, No.11.
43. Hassan Emam (2016): Real Estate Industry in Egypt : Segmentation, Targeting and Positioning Approach, Thesis for: MBA, University of Bolton.
44. Hugo Priemus, (2015), Changing Urban Housing Markets in Advanced Economies, Keynote speech at the Third National Housing Conference ‘Housing Futures’ Adelaide (Australia).
45. Leong, Datuk Chung Chee (2018), Malaysia’s Housing Finance Solutions, Knowledge Event Hosted by the Economic Research and Regional Cooperation Department and the South Asia Regional Department 30th August Cagamas.
46. Masry, Manal (2017): “Analysis- The finance mortgage initiative faces challenges” Masrawy.com .

47. Mitiln,D .(2013),Building with credit, TWPR, Vol. 41 No7 .
48. Norhan Mokhtar(2021): The real estate industry and the housing crisis in Egypt, American University in Cairo, Master's Thesis. AUC Knowledge Fountain, The Middle East Studies Center.
49. O’Sullivan, T. and Gibb, K., (2018) : “Housing Economics and Public Policy”. Edited by Stephen Brown, John Henneberry and James Shilling, Real Estate Issues. Oxford, UK: Blackwell Science Ltd.
50. Pati, Sonia (2019), A Critical Assessment of Housing Finance System and Policies in Emerging Economies: Evidence from India and China. Unpublished Master Thesis Department of Humanities and Social Sciences, National Institute of Technology, Rourkela.
51. Prime Research, (2020), “Egypt Real Estate Sector Overview”, Prime Research.
52. Saleh, T., & Aziz, M. (2020), The Role of Housing Finance Policies in Reducing the Housing Shortage in Erbil 2005-2017. Cihan University-Erbil Journal of Humanities and Social Sciences, Vol.4, No.2.
53. Soliman, A. (2015), “Housing mechanisms in Egypt: a critique” in Netherlands Journal of Housing and Environmental Research Vol.44, No.6.
54. Yavas, A and Colwell, P., (2016), “A Comparison of Real Estate Marketing Systems: Theory and Evidence”, Journal of Real Estate Research, Vol. 10, No. 5.