



# الاستثمار العقاري ودوره فى تحقيق التنمية الاقتصادية

إعداد

الباحث / محمد أنور عبد العزيز محمد العربى

مجلة حقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية – كلية الحقوق – جامعة دمياط

العدد الثامن يوليو-2023

## المقدمة

### موضوع الدراسة :

يعد الاستثمار بكافة أنواعه وأشكاله من العوامل الأساسية التي تسهم في تحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية الشاملة , إذ أنه المحرك الرئيسي للنشاط الإقتصادي لارتباطه المباشر بالتكوين الرأسمالي وزيادة قدرات الإقتصاد الوطني في الإنتاج والتطوير والتجديد وما إلى ذلك من إنعكاسات واضحة على تحقيق معدلات النمو الإقتصادي المستدامه وزيادة فرص التوظيف، وبالتالي رفع مستوى المعيشة التي تسعى كافة دول العالم إلى تحقيقه, كما يعد مكوناً رئيسياً من مكونات الطلب الكلي الرئيسية المرتبطة بالآلات والمعدات والأجهزة والأبنية والعقارات.

كما يعد الإستثمار العقاري أحد أبرز النشاطات الإستثمارية التي شهدتها المنطقة العربية مؤخراً حيث بلغت على مستوى الإقليم حوالي 200 مليار دولار، حيث يساهم الاستثمار العقاري في تحقيق التنمية الاقتصادية في أي بلد من خلال مساهمته الفعالة في إجمالي الناتج المحلي, ويرتبط بالاستثمار العقاري العديد من القطاعات الاقتصادية الأخرى سواءً كانت تجارية أو صناعية أو خدمية أو

زراعية، فعندما يتخذ أحد المستثمرين قرار بتنفيذ مشروع ما، فإنه يعمل على دفع ودعم العديد من القطاعات الاقتصادية خلال مدة معينة من بينها شركات مواد البناء والتشييد، الاستشاريين والمقاولين والايدي العاملة.

وشهدت العديد من دول العالم وعلى نحو خاص مصر وبعض الدول العربية نمواً ملحوظاً في كافة مجالات القطاع العقاري، والتي كانت من أهم أسبابها: النمو المتزايد في أعداد السكان، وتعدد احتياجات الأفراد والشركات، إضافة إلى الطفرة المالية التي حدثت في بعض الدول.

## 2- أهمية الدراسة:

الاستثمار العقاري يمثل أحد الجوانب المهمة في دفع عملية التنمية الاقتصادية نظراً لما يتطلبه الاستثمار العقاري من استثمارات كبيرة من الأموال طويلة الأجل ، الأمر الذي يتطلب معه ضرورة توفير التمويل اللازم طويل الأجل وبذلك فإن توفير التمويل العقاري من قبل البنوك المتخصصة أو شركات الأموال سواء حكومية أو استثمارية أو من القطاع الخاص في أي اقتصاد يعد مؤشراً على درجة تطور ونمو القطاع المالي فيه ، ويأتي تنشيط دور القطاع الخاص في مجال

الاستثمار العقاري عن طريق توفير المناخ الاقتصادي الجاذب له مما يؤدي الى دفع عملية التنمية الاقتصادية في ضوء ما يمثله ذلك القطاع بالمقارنة بباقي القطاعات في الدولة , واعتماده بالدرجة الأولى على القوى البشرية وارتباطه بالكثير من الصناعات مما يؤدي إلى تنشيط وانتعاش السوق العقاري وانعكاس ذلك على باقي قطاعات الاقتصاد القومي. من هنا تأتي أهمية هذا البحث حيث أصبح القطاع العقاري يشكل حلقة مهمة من حلقات النمو الاقتصادي لأي دولة .

### 3- مشكلة الدراسة :

يساهم الاستثمار العقاري في تحقيق التنمية الاقتصادية في اي بلد من خلال مساهمته الفعالة في اجمالي الناتج المحلي ولكي يحقق الاستثمار العقاري هذا الدور , لابد من توفير البيئة السياسية الملائمة للاستثمار , لأنها عامل أساسي ضمن محددات الاستثمار العقاري , وكذلك البيئة التشريعية وتوفر اليات التمويل الملائم لطبيعة الاستثمار العقاري وتوفر مدخلات الانتاج للاستثمار العقاري والتشييد والبناء , ويواجه الاستثمار العقاري معوقات كثيرة يجب تذليلها

حتى يقوم بالدور المنوط به، وتكمن مشكلة الدراسة فى الإجابة على الأسئلة التالية :

- ما مفهوم الاستثمار العقاري وما هى أهميته ؟

- ما خصائص الاستثمار العقاري ؟

- ما دور الاستثمار العقاري فى تحقيق التنمية الاقتصادية

#### 4- خطة الدراسة :

المبحث الأول : مفهوم الاستثمار العقاري وأهميته .

المبحث الثانى : خصائص الاستثمار العقاري .

المبحث الثالث : الاستثمار العقاري ودوره فى التنمية الاقتصادية.

المبحث الرابع : الاستثمارات العقارية فى مصر وحجمها وأثارها خلال الفترة

(2010 - 2021)

الخاتمة.

النتائج والتوصيات.

## المبحث الاول

### مفهوم الاستثمار العقاري وأهميته

تعددت تعريفات للاستثمار العقاري عند فقهاء الشريعة الإسلامية وفقهاء القانون والاقتصاديين فمصطلح الاستثمار العقاري مصطلح شامل فهو يعبر عن القطاع العقاري بأكمله فيشمل مفهوم قطاع التشييد والبناء بالإضافة إلى الأنشطة العقارية مثل تجارة الأراضي والعقارات والتطوير العقاري والاستثمار في عقارات الدخل السنوي , كما أن للاستثمار العقاري أهمية كبيرة حيث يعد من أهم مجالات الاستثمار في العصر الحديث ولبيان ذلك سنتناول هذا المبحث في مطلبين على النحو التالي :

## المطلب الأول

### تعريف الاستثمار العقاري

يمكن تعريف الاستثمار العقاري عند فقهاء الشريعة الإسلامية بأنه " تنظيم تنمية استخدام الأراضي وما يتصل بها تنمية بهدف الزيادة في إطار ما شرع الله سبحانه وتعالى<sup>(1)</sup>.

(1) د. شكري صالح إبراهيم الصعيدي، تنظيم الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة والقانون بالقاهرة، 1990م، ص7.

وعند فقهاء القانون: بأنه " توظيف للمال بقصد التنمية وزيادة رأس المال في كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف<sup>(1)</sup>

كما عرف البعض الاستثمار الأجنبي في العقارات بأنه: "انتقال رؤوس الأموال من الخارج إلى الدولة المضيفة بغية تحقيق ربح للمستثمر الاجنبي وبما يكفل زيادة الإنتاج والتنمية في كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف داخل الدولة المضيفة. وعرف آخرين الاستثمار العقاري من وجهة اقتصادية بأنه: " توظيف الأموال في أملاك أرض أو مبنى ؛ بغرض رفع سعره في المستقبل، أو استغلاله بالحصول على قيمة مالية عند رهنه أو تأجيره. وقيل أنه عبارة عن مبنى أو ممتلكات أخرى، التي تولد الدخل عن طريق الإيجار أو إعادة البيع<sup>(2)</sup>

(1) د. محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي ، منشأة المعارف ، 2009، ص ٣٣.

(2) د. حاتم جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين السوق العقاري، طبعة ٢٠٠٣م، ص ٣؛ سامي سويلم، الاستثمار العقاري، الموسوعة الحرة، لسنة ٢٠٠٩م، ص ٩٨.

وفى تعريف آخر للاستثمار العقاري أنه : هو استثمار الأموال في تملك عقار سواء كان أرضاً أو مبنياً بغرض استثماره أو بيعه أو استغلاله في الحصول على قيمة إيجارية، والاستثمار العقاري هو أحد أنواع الاستثمار مثل الأوراق المالية وودائع البنوك، ولكنه يعتبر أقل مخاطرة وفي نفس الوقت لا يتأثر رأس المال بانخفاض الأسعار بل هو في زيادة مستمرة (1).

وعليه فإن الاستثمار العقاري ينسحب على كل من الاستثمار المباشر وهو بناء وبيع وتأجير العقارات، والاستثمار غير المباشر ويتم عن طريق صناديق الاستثمار سيما بعد صدور تنظيمات المساهمات العقارية ضمن نظام صناديق الاستثمار العقاري، والتي أصبحت موضوع الساعة ومحل صراع بين العقاريين وهيئة رأس المال (2).

ويرى الباحث أن المقصود بالاستثمار العقاري هو: الاستثمار المباشر في مجالات استصلاح الأراضي وتشديد المباني والعقارات، ومثيلاتها، وما تحتاجها، وما

(1) حسين جمعة، التسويق العقاري الحديث، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية المعمارية، 2006م، ص132.

(2) د. نزيه عبد المقصود مبروك، صناديق الاستثمار بين الاقتصاد الإسلامي والاقتصاد الوضعي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011م، ص 88.



يتبعها، وما يتفرع منها، لغرض إنماء الاقتصاد الوطني، ويقصد تحقيق الربح للمستثمر .

ومصطلح الاستثمار العقاري مصطلح شامل فهو يعبر عن القطاع العقاري بأكمله فيشمل مفهوم قطاع التشييد والبناء بالإضافة إلى الأنشطة العقارية مثل تجارة الأراضي والعقارات والتطوير العقاري والاستثمار في عقارات الدخل السنوي ونوضح ذلك فيما يلي:

### 1- قطاع التشييد والبناء :

يعرف قطاع البناء والتشييد بأنه مجموع الأنشطة المتعلقة بالتخطيط والتصميم والتنفيذ للمشروعات الإنشائية لمختلف القطاعات الاجتماعية والاقتصادية في الدولة مثل: المباني العامة بكافة أنواعها مثل المدارس والجامعات وملحقاتها والمصانع والمؤسسات الصناعية والمباني الإدارية والمنشآت الصحية والمنشآت التجارية والخاصة والرياضية والسياحية وما في حكمها، وكذلك مباني القطاع الخاص والبنى التحتية مثل الطرق والجسور و الأنفاق والعبارات وشبكات الصرف الصحي والمياه والخزانات ومحطات التنقية ومحلات المعالجة ومحلات الشيخ وما

شابهها، وكذلك السدود والمنشآت المائية ومنشآت توليد و توزيع الطاقة الكهربائية والسكك الحديدية والمطارات وكل المنشآت المشابهة.

وهو صناعة خدمية لباقي القطاعات الاقتصادية والصناعات وعادة تقدم منتجاتها حسب طلب معين وأهداف محددة، وتختلف هذه المنتجات من مشروعات بسيطة إلى مشروعات معقدة تستخدم فيها أعلى درجات التكنولوجيا والمعرفة، وهو محفز للنمو الاقتصادي فهناك علاقة طردية وإيجابية بين النمو الاقتصادي ونمو قطاع التشييد. وتعتمد على مبدأ المشروع ذو العمر الطويل والوزن الثقيل، حيث أنه من غير الممكن نقله وإعادة استعماله لأنه عادة يبني لهدف محدد، ويمر مشروع التشييد بعدة مراحل من الفكرة إلى دراسة الجدوى، والتصميم الأولى، ثم التفصيلي، فالتعاقد، والتشييد، ومن ثم التشغيل والصيانة، وفي النهاية الاستبدال أو الإزالة، ويختلف المشاركون في كل مرحلة من المراحل حسب دورهم وأهدافهم ، وهو صناعة معقدة تضم عددا كبيرة من المساهمين فيها، ومن مختلف الخلفيات العملية والعلمية .

## 2- تجارة الأراضي والعقارات :

تتبع تجارة الأراضي من كون أن الأرض تعد عنصرًا أساسيًا من عناصر الإنتاج، فتعد الأرض عنصرًا من عناصر الإنتاج الأربعة ( الأرض ، العمل ، رأس المال ، التنظيم )، ويقصد بالأرض Land الموارد المستمدة من الطبيعة والتي تستخدم في عمليات الإنتاج، تشمل سطح الأرض وما يحتويه باطنها من معادن وثروات معدنية وموارد مياه، وغيرها من الموارد الطبيعية التي تستخدم في إنتاج السلع والخدمات<sup>(1)</sup>.

وتشمل الأرض في معناها الواسع كل الظواهر الطبيعية التي تتعامل مع المحاصيل الزراعية من خلال التربة، ويتضمن ذلك سطح الأرض وما تمتاز به من استعمالات مختلفة، وكذلك ما يحتويه جوف الأرض من موارد معدنية ومياه لها آثار مفيدة في تغذية النباتات، هذا بالإضافة إلى ما يغلف الأرض من أجواء

---

(1) فارس السيد عبد الحميد ، العلاقة بين الأستثمار القومي والأستثمار العقارى ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، 2008 ، ص 49.

متميزة بدرجات متفاوتة من الحرارة والرطوبة، والتي تؤدي مجتمعة إلى تحقق الميزة النسبية في إنتاج محاصيل معينة دون أخرى.

وتعتبر الموارد الأرضية من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع الأبنية، وهي "مفتاح التنمية الإسكانية<sup>(1)</sup> والأرض هي محتوى الكتلة العمرانية التي تعرف بأنها المساحة المبنية في المدينة أو القرية والمشغولة بالأنشطة المختلفة، وما يتخللها من أرض فضاء أو مزروعة أو مسطحات مائية، كما تشمل التقاسيم المعتمدة ، وتتميز الأرض ببعض الخصائص التي تميزها عن الموارد الاقتصادية الأخرى منها:

- أنها هبة من الله عز وجل، فهي ليست من جهد الإنسان.
- الاستدامة اي لها صفة الدوام حيث يمكن الحفاظ على قواها الطبيعية .
- محدودة في كميتها وثابتة في موقعها، وعلى الرغم من إمكانية زيادة مساحة الأراضي الزراعية إلا أنها لا تشكل إلا نسبة ضئيلة من إجمالي المساحة الزراعية في العالم.

(1) اسماعيل درة، اقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة، العدد 127، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 1988م ص 37.

- عرض الأراضي (Land Supply) يعد غير مرن (Inelastic) في بعض الحالات لصعوبة نقلها.

وأراضي الدولة تشكل ثروة الوطن وأصوله الثابتة، وهو الوعاء المكاني للتنمية القومية الشاملة والوديعة التي ائتمن الشعب عليها الدولة، لتميتها دون الإخلال بحقوق الأجيال المقبلة، والأرض هي الثروة الحقيقية الباقية بما فيها من كنوز في باطنها وثروات على سطحها، والأرض ليست ملكة لجيل واحد، ولا يجب أن تكون الأرض سلعة لتحقيق الأرباح الخيالية.<sup>(1)</sup>

وتتعدد مجالات بيع الأراضي ويمكن ذكر أهم أنواع تجارة الأراضي بحسب نوعية الاستخدام كالتالي:

- أراضي للمشروعات السكنية .
- أراضي للمشروعات التجارية أراضي للمشروعات السياحية .
- أراضي للمشروعات التعليمية .
- أراضي للمشروعات الصناعية .
- أراضي للمشروعات الترفيهية .
- أراضي صحراوية .
- أراضي زراعية .

(1) نعت نظمي، تعزيز الشفافية في تخصيص الأراضي ، شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب ، القاهرة، 2012م، ص 1

- أراضي مشروعات طبية (1).

وتعد تجارة الأراضي كأى تجارة أخرى تتأثر بالأحداث الدولية والمشكلات السياسية، والمؤثرات على أسعار الأراضي كثيرة ومتنوعة ولا يمكن حصرها منها ما هو واضح من السهل ملاحظته، ومنها ما يصعب تحليله والوصول إلى أسباب محددة له ، ولكن بشكل عام يمكن تقسيم المؤثرات على أسعار الأراضي إلى ثلاثة أقسام هي :

- مؤثرات على أسعار الأراضي بصفة عامة على مستوى الدولة أو الإقليم أو المدينة.

- مؤثرات على أسعار الأراضي في منطقة معينة حدث لها ، ما يجعل سعر الأراضي يزداد في تلك المنطقة.

- مؤثرات على أسعار أراضي بعينها بحيث لا يؤثر إلا على سعر الأرض ولا تؤثر على أسعار الأراضي المجاورة.

وهناك مؤثرات أخرى على أسعار الأراضي بصفة عامة غير الحروب والأحداث السياسية كالقرارات والمساعدات والمنح الحكومية مثل قرار وضع نطاق عمراني محدد أو تحديد الحيز له، وهو الأمر الذي يقلل من عدد الأراضي المعروضة، وبالتالي تزداد أسعارها، وكذلك منح الأراضي الحكومية حيث تقلل من أسعار الأراضي بسبب زيادة العرض، الأمر الذي يساهم في خفض من الأسعار، أيضًا قروض البناء والتي يمنحها صندوق التنمية العقاري لها تأثير على الأراضي حيث

(1) حسين جمعة، التسويق العقاري الحديث ، مرجع سابق ، ص 26.

أن غالبية من جاءتهم القروض لا يرغبون في البناء على نفس الأرض التي قدموا الطلب عليها، إن لم يكونوا قد باعوها قبل أن يصلهم الدور ، فما أن تنزل أسماء المستفيدين من قروض صندوق التنمية ، إلا وينتفش سوق الأراضي ويكثر الراغبين في الشراء وحتى البيع، وعموما كلما اتجهت رغبة الناس للبناء أكثر، كلما ازدادت الرغبة في إمتلاك الأراضي، وكلما زاد البناء قلت الأراضي البيضاء المخدومة بالمرافق وبالتالي يزيد سعرها<sup>(1)</sup>

وبالتالي فإن الأحداث الدولية والقرارات الحكومية من قروض ومنح وغيرها وكذلك الوضع الإقتصادي كلها دواعي لتغير أسعار الأراضي إرتفاعا أو نزولا ، ولكن هذه الأسباب تؤثر على كل الأراضي بالدولة بدرجة واحدة تقريبا ، فالتأثير على أسعار الأراضي في مدينة ما ، هو نفسه سيؤثر على أسعار أراضي في مدينة أخرى، ولكن هناك مؤثرات تؤثر على سعر منطقة أو مدينة معينة دون غيرها، تجعل من أسعار تلك المنطقة تتغير مع بقاء أسعار الأراضي في باقي المناطق، وكذلك في المدن كما هي، أو من الممكن أن يكون التأثير متفاوت بين المناطق، فالمنطقة القريبة من العامل المؤثر يكون التغير في أسعارها كبيرة، وكلما ابتعدنا كلما قل ذلك التأثير إلى أن يختفي ونصل لمنطقة لم يحدث لأسعارها أي تغيير يذكر .

(1) مزيد التكرار، الاستثمار العقاري في الأراضي، دراسة حول أسباب التغير في أسعار الأرض العربية السعودية، كلية العمارة والتخطيط جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، ص5.

ولعل أبرز ما يزيد سعر منطقة ما، هو تكامل المرافق فيها من كهرباء و ماء وهاتف وصرف صحي، ونقص أي من هذه المرافق يؤثر بشكل واضح على أسعار أراضي المنطقة بأكملها مهما كان نوع الاستعمال المخصص لهذه الأراضي، سواء كان سكني أو تجاري أو غيره لجميع الاستعمالات التي لا غنى لها عن هذه المرافق.

ولكن هذه المرافق تختلف في درجة تأثيرها على الأسعار فأكثر المرافق تأثيراً على الأسعار هو الكهرباء، حيث لا يمكن السكن ولا حتى العمل دونها، يلي الكهرباء في التأثير على سعر الأرض -الماء- ليس أقل أهمية من الكهرباء ولكن لإمكانية استعمال الخزانات الأرضية، ثم بعد الكهرباء والماء تأتي خدمة الهاتف أو شبكة الاتصالات، فالأحياء التي دخلتها خدمة الهاتف ارتفعت أسعار أراضيها، وزاد الإقبال عليها، وتأثير خدمة الهاتف في السابق كان أكثر وضوحاً من الوقت الحالي نظراً لأنها كانت تتأخر كثيراً عن بعض الأحياء، ولا يبدأ الحفر لها إلا بعد أن يكون جزء كبير من الحي قد اكتمل بناؤه بعكس الوقت الحالي، وفي كل الأحوال تبقى خدمة الهاتف أو الاتصالات من العوامل المهمة التي تساهم في ارتفاع أسعار الأراضي أينما وجدت.



## 3- التطوير العقاري :

يعد التطوير العقاري<sup>(1)</sup> من المفاهيم والمصطلحات الحديثة نسبياً في مجال البناء والتشيد والعقارات فمن قبل كان اشخاص الصناعة العقارية ينحصرون في المالك والمهندس أو الاستشاري والمقاول والوسيط العقاري واليوم انضم اليهم المطور العقاري ويذهب البعض الى أن مفهوم التطوير العقاري يتضمن بجانب أعمال التشيد والبناء للمباني لتوفير المسكن , أعمال البنية الاساسية والتحتية للمجتمع حتى الطرق لها علاقة بالتطوير العقاري , فالتطوير العقاري له أشكال عدة فالهدف من اثناء شركة التطوير العقاري هو انشاء المباني الاستثمارية من

(<sup>1</sup>)التطوير العقاري هو نوع الأعمال التجارية ذات الأوجه المتعددة والتي تشمل أنشطة تبدأ من نطاق الإصلاح والتجديد للمباني القائمة أو التأجير لها وحتى شراء الأراضي الخالية ثم بيع الأراضي المطورة بعد ذلك، والمطورون العقاريون هم المنسقون بين الأنشطة المختلفة السابقة والذين يقومون بتحويل الأفكار المبتكرة على الورق إلى واقع على الأرض في شكل عقارات ، ولا بد من التفريق بين التطوير العقاري وصناعة التشييد ، فالمطور العقاري يقوم بشراء الأرض ثم يقوم بتمويل المشروع وبالاتفاق مع مقاول تشييد يتم بناء العقار.

عمرات أو فيلات أو منشآت وتهيئتها للسكن أو للاغراض التجارية أو الصناعية أو السياحية (1) .

#### 4- الاستثمار في عقارات الدخل السنوي:

تعد الوحدة السكنية المؤجرة وخاصة ذات الدخل السنوي أحد مجالات الاستثمار التي تدر عوائد على مالكيها ممثلاً في الإيجار، فإذا كان الاستثمار بغرض الإيجار فيجب على المستثمر أن يقوم بامتلاك مكان مناسب جداً، ويتوفر به الخدمات المطلوبة حسب نوعية الاستخدام، ويقوم بأعمال التجديد باستمرار والصيانة الدورية حيث يحافظ على الشكل والمظهر المعماري، مما يجعل الطلب عليها مستمراً ومتزايداً، وبالتالي ترتفع قيمتها الإيجارية.

#### 5- صناديق الاستثمار العقاري :

يتم استخدام صناديق الاستثمار العقاري<sup>(2)</sup> في الاستثمار بالأسهم العقارية، وتلك الأسهم تباع للأفراد وتتشابه في طريقة عملها مع أسهم الشركات، ويشترط على

(1) د. ولاء الدين محمد ابراهيم ، التطوير العقاري ، دراسة مقارنة ، دائرة القضاء ، أبو ظبي ، ط1 ، 2014 ، ص 13 وما بعدها .

(2) صناديق الاستثمار العقاري هي صناديق تستثمر في أسهم عقارية وتبيع تلك الأسهم للأفراد مثله في ذلك مثل الاستثمار في أسهم الشركات ومحافظ الاستثمار في الأسهم. وعالمياً يشترط على الصندوق سرعة توزيع جزء كبير من الأرباح على المساهمين. ولكنه يتميز عن سوق =

هذا الصندوق توزيع جزء كبير من الأرباح على كافة المساهمين، إلا أن تلك الصناديق تمتاز عن سوق الأسهم أو المساهمات التقليدية في الشركات بأنها أكثر مرونة ولها مزايا وفوائد كثيرة بالنسبة للدولة وللمستثمر<sup>(1)</sup> وهي نوع من أنواع الصناديق المتخصصة التي أضافتها اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بموجب قرار وزير الاستثمار رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠٠٧ بهدف تطوير سوق رأس المال ومسايرتها للأسواق العالمية فقد أضافت:-

صناديق الملكية الخاصة: هي الصناديق التي تطرح وثائقها للاكتتاب فيها من خلال طرح خاص للمستثمرين المؤهلين ويتم استثمار جميع أصولها في أوراق مالية مقيدة أو غير مقيدة، ولا يتم استرداد وثائقها إلا في نهاية عمر الصندوق.

الأسهم أو المساهمات التقليدية في أنه أكثر مرونة ووضوحا. وفوائده كبيرة أهمها عالميا مربوط بفوائد الدولة والمواطن من الضرائب.

(1)For more:BLOCK, Ralph L. Investing in REITs: real estate investment trusts. John Wiley & Sons, 2011. HARTZELL, Jay C.; SUN, Libo; TITMAN, Sheridan. The effect of corporate governance on investment: evidence from real estate investment trusts. Real Estate Economics, 2006.p 343-376.GODDARD, G. Jason; MARCUM, Bill. Real estate investment: a value based approach. Springer Science & Business Media, 2012. KUMAR, Sandeep; TALASILA, Viswanath; PASUMARTHY, Ramkrishna. A novel architecture to identify locations for Real Estate Investment. International Journal of Information Management, 2021. MANGANELLI, Benedetto. Real estate investing. Springer, 2015.

صناديق أسواق النقد : وهي الصناديق التي تستثمر جميع أصولها في استثمارات قصيرة الأجل مثل أدوات الدين الصادرة عن الحكومة والبنوك والشركات واتفاقيات إعادة الشراء وأذون الخزانة وشهادات الإيداع البنكية وكذلك شهادات صناديق أسواق النقد الأخرى.

الصناديق القابضة : وهي صناديق استثمار تستثمر جميع أموالها في شراء وثائق صادرة عن صناديق استثمار أخرى.

ويعد صندوق الاستثمار العقاري وعاءً استثمارياً مشتركاً يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في الاستثمار في المجالات العقارية المختلفة.

ويمكن تعريف صناديق الاستثمار العقاري<sup>(1)</sup> بأنها صناديق تستثمر في أسهم عقارية تباع تلك الأسهم للأفراد، مثله في ذلك مثل الاستثمار في أسهم الشركات، وعلمياً يشترط على الصندوق سرعة توزيع جزء كبير من الأرباح على المساهمين ولكنه يتميز عن سوق الأسهم أو المساهمات التقليدية بأنه أكثر مرونة ووضوحاً وفوائد كبيرة بالنسبة للمستثمر والدولة، ولكن ما يهمنا من فوائد ما يلي :

1- يمكن لصغار المستثمرين وبرأس مال صغير أن يدخلوا في الصندوق وبيعون ويشترون

(1) صناديق الاستثمار العقاري هي صناديق تستثمر في أسهم عقارية وتبيع تلك الأسهم للأفراد مثله في ذلك مثل الاستثمار في أسهم الشركات ومحافظ الاستثمار في الأسهم. وعالمياً يشترط على الصندوق سرعة توزيع جزء كبير من الأرباح على المساهمين. ولكنه يتميز عن سوق الأسهم أو المساهمات التقليدية في أنه أكثر مرونة ووضوحاً. وفوائده كبيرة أهمها عالمياً مربوط بفوائد الدولة والمواطن من الضرائب.

- ٢- يقوم عليه مهنيون مضمونون وعلى مستوى عالي من التأهيل.
- 3- سهولة وسرعة الحصول على السيولة.
- 4 - تكون أرباحها عالية ولا تتأثر كثيرا بالتضخم والكساد.
- 5 - تنوع المشاريع التي يدخل فيها الصندوق وبذلك تقل نسبة المخاطر.
- وتعد صناديق الاستثمار العقاري وأرصدة المعاشات هم معظم المستثمرين بسوق الأسهم العقارية ، وهناك العديد من الأسباب التي تدفع إلى الاستثمار بأرصدة المعاشات في العقارات وكذلك شركات التأمين وأهم هذه الأسباب: (1)
- يتوقع للعقار أن يدر عائدة معقولاً بمخاطرة قليلة ، علاوة على ذلك فإن عوائد العقار من المعتقد أن لها أثر ضعيف أو ليس لها علاقة بالعوائد من الاستثمارات الأساسية الأخرى ( الأسهم العادية، السندات، والرهن العقاري بالنسبة للجانب الأكبر)، وبالتالي فإن الآثار على عوائد وقيم محفظة الأوراق المالية والتي حدثت بسبب إضراب أو هزة في سوق الأسهم أو ظروف سوق الائتمان أو كل ذلك لن تنعكس بتغيرات عكسية مماثلة على سوق العقارات.
- وفي الاقتصاديات بطيئة النضج أو النمو فإن المستثمرين في القطاع العقاري غالباً ما يتم نصحهم جيداً بأن تظل استثماراتهم في نطاق الأجل القصير، وفي دراسة على الدول الأوروبية أظهرت أن الاستثمار العقاري يكون على مستوى محلي أو عالمي، ومعظم هذا النمو في هذا السوق العقاري يأتي من الاستثمارات العالمية.

(1) حسين جمعة، التسويق العقاري الحديث، مرجع سابق ، ص 137.

وما تشهده مصر الآن من نهضة عمرانية متسارعة ومتلاحقة تستلزم ضروره توافر أكثر من صندوق استثمار عقارى ولكن الواقع يعكس تدنى الاهتمام بتلك النوعية من الاستثمارات سواء من جانب المطورين أو شركات الأوراق المالية، وذلك على الرغم من التعديلات المتتالية فى التشريعات المنظمة للصناديق العقارية، والتي تؤكد حرص الدولة المصرية علي تحفيز هذا النمط من الآليات الاستثمارية بالقطاع العقارى المصري، كما أن صناديق الاستثمار العقارية قد تكون حلاً مناسباً لمشكلة التمويل العقارى التي يعانى منها كافة المطورين العقاريين، نظراً لدورها فى امكانية شراء وحدات وبيعها لاحقاً أو تأجيرها للعملاء.

ولاشك أن نجاح الصناديق العقارية كألية استثمارية بالسوق العقارى المصري- يفرض على الكيانات التي تمتلك هذه الصناديق أن تعمل على تنوع المشروعات التي تنوى الدخول فيها، حيث أنه فى حالة صناديق الاستثمار العقارى، يجب أن يتم الاستثمار فى عدد من الأنشطة العقارية، فهناك العديد منها كالتجاري، والإداري، والطبي، والسكني، والفندقي، بخلاف العقارات الإيجارية.

## المطلب الثاني

### أهمية الاستثمار العقاري

يعد الاستثمار العقاري <sup>(1)</sup> من أهم مجالات الاستثمار في العصر الحديث؛ نظراً لحاجة الإنسان للعقار بقصد السكني له ولأسرته، وحرية الانتفاع بالمسكن ، ويقصد مزاوله المهنة التجارية أو الصناعية التي يبتغي منها الرزق والعيش الكريم، أو لغرض الاستثمار لتحقيق الربح، ولأنه يعد من آمن أنواع الاستثمارات؛ لعدم تعرض

<sup>(1)</sup> الاستثمار العقاري هو محرك للاقتصاد في جميع دول العالم الحديث. ويمثل عادة ما بين 10 و 20 في المائة من الناتج الوطني GNP. فعلى سبيل المثال فإن ولاية ميريلاند الأمريكية يوجد فيها نحو ثلاثة آلاف شركة عقارية عام 2003م وفرت 105 آلاف فرصة عمل أو ما يقارب 4 في المائة من مجموع العمالة في الولاية. ودفعت تلك الشركات أكثر من سبعة مليارات ريال رواتب للعمال وإضافة 13 في المائة من الناتج الوطني (محلي) للولاية. وإن تنفيذ ألف وحدة سكنية متوسطة يوفر 2500 فرصة عمل إضافة إلى ما توفره من فرص عمل لمؤسسات السمسة والتأمين على الصكوك والمباني والمصارف والبنوك ودور التمويل، إضافة إلى المؤسسات والمهن والمقاولين الذين يستفيدون من الاستثمار العقاري بطريقة غير مباشرة مثل شركات التأثيث والأجهزة والأدوات الكهربائية والإلكترونية .. الخ ، وبمكس سوق الأسهم، تشير دراسة لمركز دراسات الإسكان في جامعة هارفارد أنه مقابل كل ألف دولار ربحا للفرد في العقار فإنه يصرف 150 دولارا ليدورها في قطاعات أخرى بينما الربح نفسه في سوق الأسهم يدور فقط 40 دولارا.

رأس المال للهلاك أو الضياع بالكلية ؛ ولوجود نسبة ضمان عالية ضد مخاطره، فضلا عن وجود نسبة عالية للربحية تزداد دوما بمرور السنين، علاوة على أن رأس المال فيها غالبا لا يتأثر بإنخفاض الأسعار إلا في حالات قليلة وعند حدوث أزمات اقتصادية بعينها (1) ، وتكمن أهمية الاستثمار العقاري في أنه أحد أهم مكونات أجمالي الأستثمار القومي لأي دولة في العالم (2).

وفي الغالب فإن معظم الناس يفضلون الاستثمار العقاري الذي يضمن لهم ثلاثة أمور وهي: المحافظة على رأس مالهم، تقديم أكبر نسبة ممكنة من الربح وبقاء ملهم في متناول أيديهم ليستعملوه متى شاعوا إما ببيعه أو أجارته أو رهنه.

ويعتبر الاستثمار في القطاع العقاري أحد أهم الأنشطة الاقتصادية لمعظم دول العالم ويقدر حجم الاستثمارات فيه بالمليارات، ويرتبط بالاقتصاد الأساسي للدول ارتباطاً وثيقاً لدرجة أنه عامل مؤثر في رفع أو تخفيض سعر الفائدة في البنوك، ولكن القليل منا لا يدرك أهميته وطرق وآليات الاستثمار فيه، وقد يكون السبب أن

3- David (S): Essentials of Real Estate Investment, 2007, P.2 (1)

(2) فارس السيد عبد الحميد ، العلاقة بين الأستثمار القومي والاستثمار العقاري، مرجع سابق ، ص 47.



هذا القطاع الحيوي والمهم لم يأخذ حقه من النقاش والتقنين في اقتصادياتنا الوطنية ، ولا يوجد هيئات قوية ومؤسسات تحميه وتدافع عنه في معظم الدول العربية أو من يحاول التعريف به ودوره الفعال في تنمية الاقتصاد الوطني وما تجليه الدولة والمجتمع من فوائد إيجابية منه .

ولسنوات عديدة كان ينظر إلى الاستثمار في العقارات على أنها جنة الله في أرضه، وبه يمكن تحقيق أقصى قدر من الأرباح، وعلى الرغم من صحة هذا النظرة إلى حد كبير لكن حقيقة الحال أن بعض الاستثمارات العقارية تعرضت لكثير من العقبات والانهيئات إثر الأزمة المالية العالمية مما ألحق أضراراً كبيرة بالمستثمرين الاختياراتهم غير الموفقة لعقاراتهم أو لطريقة إدارة تلك الأملاك، حيث تغيرت كثير من الأمور فيما يتعلق بالاستثمار العقاري ودخل على السوق كثير من المنتجات التي لم تكن معروفة سابقاً مما جعل الاستثمار العقاري كغيره من أنواع الاستثمار الذي يحمل معه شيئاً من المجازفة<sup>(1)</sup>.

(1) كينيث دي. روزين ، ، الاستثمارات العقارية، ست طرق الأساسية لتحقيق ثروة من تجارة العقارات ، ترجمة عائشة حمدي، مجموعة النيل العربية، 2009، ص 55.

ويمكن القول أن للاستثمار العقاري<sup>(1)</sup> أهمية كبيرة وذلك لما يلي :

(أ) يؤدي الاستثمار في المدن إلى ضبط وتصحيح النمو الزائد لمدينة قائمة ، وذلك للتخفيف من تفاقم عدم التوازن فيها بين متطلبات الحياة اليومية للسكان وقدرة المدينة على إشباعها.

(ب) توجيه النمو الحضري نحو مناطق معينة مقصودة، كما هو الحال في خطط المدن الجديدة في الدول الاسكندنافية، ويقصد بالنمو الحضري نمو السكان في منطقة معينة تقوم على نشاط اقتصادي أو أنشطة مختلفة، وتوجيه النمو الحضري يعني إمكانية توزيع السكان في مناطق أخرى قابلة للاستيعاب.

(1) تشير بيانات لجنة التشييد والبناء بجمعية رجال الأعمال المصريين، إلى أن الاستثمار العقاري والتنمية العمرانية يستحوذ على 16% من إجمالي الناتج المحلي، فيما يبلغ نصيب القطاع الخاص المصري من حجم استثمارات المشاريع المنفذة 70%. في الوقت نفسه، وكشف تقرير حديث لشركة "سافيلس"، أن سوق العقارات المصري في طريقه للتعافي من الآثار الاقتصادية الناجمة عن جائحة فيروس كورونا المستجد، حيث انخفض الربح الشامل للبورصة المصرية للربع الثاني من عام 2020 بنحو 31%، مما أدى إلى تباطؤ المبيعات الأولية من المطورين وتأخر تسليم الوحدات.

(ج) الحد من هجرة السكان إلى المدن القائمة وبخاصة المدن الكبرى، وذلك عن طريق توفير فرص السكن والعمل في المدن الجديدة، والتي تنشأ قريبة من مصادر الهجرة الداخلية، ويطلق على هذا النمط من المدن الجديدة (مدن المصدات)، وكمثال لذلك مجموعة المدن التوائم Twin Towns التي خططت مصر لإنشائها، وتم البدء بالفعل في بناء تلك المدن في الضفة الصحراوية المقابلة لنهر النيل في الوجه القبلي مثل بني سويف الجديدة والمنيا الجديدة وأسيوط الجديدة وأسوان الجديدة وسوهاج (أخميم) <sup>(1)</sup>.

(د) تحقيق التوزيع المتوازن للاستثمارات في مختلف الأقاليم في الدولة، ويقوم مفهوم التوزيع المتوازن للاستثمارات على إمكانية توجه الاستثمارات إلى مناطق أو مدن قابلة للاستيعاب الاقتصادي وخلق أنشطة اقتصادية جديدة وزيادة فرص العمالة والمساهمة في الناتج المحلي الإجمالي.

(1) طلعت الدمرداش، اقتصاديات إنشاء المدن الجديدة، مكتبة المدينة، الزقازيق، 1998م، ص

ويعتمد التوزيع المتوازن للاستثمارات على توجيه الأموال بشكل متوازن، يتناسب طردية مع حجم المدينة أو المنطقة الجديدة، ويتناسب طردية أيضا مع موارد المدينة والفرص الاستثمارية المقترحة لذلك يؤدي التوزيع المتوازن للاستثمارات في مصر إلى ما يلي: (1)

- توزيع الأنشطة الاقتصادية والعمالة بشكل متوازن، ويتناسب مع حجم وموارد المدينة الجديدة . إعادة هيكلة السكان وتحديث الخريطة السكانية لمصر، بل وتحديث الخريطة العمرانية والاقتصادية لمصر بشكل إيجابي وملموس.
- إيجاد أنوية اقتصادية عديدة وقاعدة اقتصادية أساسية تشكل ركيزة قوية للحياة العمرانية في المدن الجديدة.
- يساهم التوزيع المتوازن للاستثمارات في مختلف اقاليم الدولة في تحقيق نوع من الاستقلال الاقتصادي، مما يعني إثراء القاعدة الاقتصادية وزيادة في توطن الأنشطة وتوطن العمران في المناطق الجديدة .
- التوزيع المتوازن للاستثمارات يؤدي إلى خلق عدالة اجتماعية من خلال تخصيص جزء من الموازنة العامة للدولة، المد المدينة الجديدة أو المنطقة

(1) محمد محمود عبد الله يوسف، اثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان، دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، 2008م ص 69.

العمرائية الجديدة القائمة على النشاط الاقتصادي فيها بالأموال أو التمويل اللازم للتوسع

- يعد التوزيع المتوازن للاستثمارات بمثابة خط أمان يحمي المجتمع من مشكلات اقتصادية خانقة، كالبطالة كما يساهم في تحقيق التوزيع الأمثل للسكان والموارد .

- تنوع الاستثمار خاصة الأستثمارات في قاعدة اقتصادية متنوعة بالمدينة يحمي اقتصاد المدينة من هزة اقتصادية أو مالية نتيجة ركود في بعض الأسواق، وذلك بسبب وجود انتعاش أو زيادة طلب على منتجات الأسواق الأخرى مما يجعل المدينة مستقرة اقتصاديا<sup>(1)</sup>.

هـ - المساهمة في حل مشكلة البطالة بتقديم فرص عمل مختلفة وزيادة متوسط دخل المواطنين وجذب منخفض الدخل وتوفير بيئة اجتماعية جذابة، فتعزيز الاستثمارات العقارية بالمدينة يؤدي الى خلق العديد من الوظائف مما يعني تشغيل الشباب ومختلف الفئات الأخرى وتوليد دخول جديدة تضيف إلى الدخل المحلي كما أن القاعدة الاقتصادية في المدينة قد تتنوع ما بين الصناعة والتجارة والخدمات، مما يجعل هذا التنوع في الوظائف وفي النشاط مصدر جذب لمختلف الفئات الاجتماعية والعمال المهرة لتكوين مجتمع محلي متوازن.

حسب الله الكفراوي وآخرون، ادارة المدن الجديدة، مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة، (1) كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، 2001م، ص 38.

(و) تحقيق آثار اقتصادية أخرى عديدة مثل المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي، تحقيق وفورات نطاق إيجابية ضخمة، خلق تشابكات قطاعية عديدة، تحقيق أثر مضاعف الاستثمار، تحقيق الانتعاش الاقتصادي من خلال التوظيف في السوق العقاري وما يستتبعه من أجور وإنفاق على مختلف السلع.

(ي) المساهمة في تحقيق أهداف التنمية العمرانية وخاصة الخروج من شريط الوادي والدلتا المكتظ بالسكان إلى المدن الجديدة، والتوسعات المختلفة في الأقاليم الاقتصادية أو التخطيطية المختلفة، والتي أوصى بها مخطط التنمية الإقليمية لعام 2052م.

وفيما يتعلق بالتمويل العقاري فيعتبر القطاع المصرفي بقيادة البنك المركزي المصري الداعم الرئيسي، للقطاع العقاري، من خلال توفير التمويلات اللازمة لاستكمال المشروعات المختلفة في التوقيتات المحددة، بالإضافة إلى تسهيل عمليات التمويل العقاري، مما يساهم في تسهيل وصول المنتج إلى العملاء المستهدفين، كما تسعى خلال الفترات المقبلة للتوسع في إتاحة التمويلات العقارية.

ولعبت البنوك الحكومية الأهلى المصري، وبنك القاهرة، ومصر دورًا محوريًا والمصارف الخاصة أيضًا في تنشيط السوق العقاري، خاصة أنه أحد أهم القطاعات الداعمة للاقتصاد المصري، وذلك لإيمان القطاع المصرفي بأن الاستثمار العقاري يعد من الآليات الاستثمارية الآمنة، التي تحظى بقبول كبير لدى المصريين، وأن السوق العقاري يمر بفترة نمو وازدهار كبيرة، وذلك في ضوء

النهضة العمرانية التي أسست ركائزها القيادة السياسية من خلال خطط الدولة في دعم محدودى ومتوسطى الدخل، والتوسع العمرانى، وتنمية مناطق جديدة مثل العاصمة الإدارية، و12 مدينة جديدة على مستوى الجمهورية، مثل الإسكندرية الجديدة- وأسيوط الجديدة - والسويس الجديدة، فضلاً عن تنمية منطقة الساحل، ومع زيادة المشروعات فى شتى بقاع الجمهورية أصبح من الضرورى الاستعانة بالتمويل البنكى لتنفيذ الخطط الاستثمارية للمطورين.

وتبين دور البنوك الرائد فى دعم القطاع العقارى خلال هذا العام، حيث اتضح أن الشهور الماضية شهدت ارتفاعاً لافتاً بحجم التمويلات المقدمة من القطاع المصرفى للشركات العقارية، حيث قدم 12 بنكاً تمويلات بقيمة 26.1 مليار للشركات العقارية في مقدمتهم بنوك الأهلى المصرى ومصر والقاهرة و Cib والعربى الأفريقي الدولى وأبو ظبى التجارى والبنك العربى وقناة السويس والإسكندرية والبركة مصر وفیصل الإسلامى والمصرف المتحد.

وقد تم ضخ هذه التمويلات لـ 11 شركة عقارية وهى «رواسى العقارية بإجمالى تمويلات 10.5 مليار جنيه، والعربية بإجمالى تمويلات 1.3 مليار جنيه، ورؤية القابضة بإجمالى تمويلات 5 مليارات جنيه، وحسن علام بتمويلات بقيمة 4 مليارات جنيه، والمراسم للتطوير العمرانى بتمويلات بقيمة 3.3 مليار جنيه، ومجموعة عربية للتنمية بقيمة 800 مليون جنيه، وإنرشيا العقارية بإجمالى تمويلات 1.1 مليار جنيه، ومكسيم للتطوير العقارى بإجمالى تمويلات 450

مليون جنيه كدفعة ثالثة لتمويل مشروع بو سيدى عبدالرحمن، وتمويل لشركة سيتى إيدج بقيمة 1.5 مليار جنيه، وتمويل بقيمة 650 مليون جنيه لصالح شركة ستار لايت العقارية .»

وفى الصعيد ذاته وقعت 4 شركات العقارية أبرزها سيتى إيدج سوديك وصبور بروتوكولات تعاون مع عدد من البنوك لمنح تمويلات عقارية لعملائها بالمشروعات المختلفة، والتي تم تسليم وحداتها على فترات سداد تصل لنحو 20 عامًا، وذلك فى إطار خطة البنوك بالتوسع فى منح التمويلات لشركات التطوير العقارى، وتعد هذه خطوة جديدة لتأكيد التعاون القوى والعلاقة المتميزة بين البنوك والمطورين العقاريين الجادين .

وتجدر الإشارة إلى أن البنوك تسهم فى تمويل مشروعات التطوير العقارى، فى حدود النسب التى أقرها البنك المركزى بواقع 5 % من إجمالى المحفظة الائتمانية، لضمان جودة المحافظ الائتمانية بالبنوك، هذا بالإضافة إلى تمويلات البنوك لشركات التمويل العقارى والتي يُعاد تمويلها للأفراد لشراء الوحدات السكنية.



## المبحث الثاني

## خصائص الاستثمار العقاري

يعتبر الاستثمار في القطاع العقاري أحد أهم الأنشطة الاقتصادية لمعظم دول العالم<sup>(1)</sup> ويقدر حجم الاستثمارات فيه بالمليارات، ويرتبط بالاقتصاد الأساسي للدول ارتباطاً وثيقاً لدرجة أنه عامل مؤثر في رفع أو تخفيض سعر الفائدة في البنوك،

---

(1)For more see: DEL GIUDICE, Vincenzo, et al. Real estate investment choices and decision support systems. Sustainability, 2019, WALDRON, Richard. Capitalizing on the state: The political economy of real estate investment trusts and the 'resolution' of the crisis. Geoforum, 2018. FISHER, Jeffrey, et al. An analysis of the determinants of transaction frequency of institutional commercial real estate investment property. Real Estate Economics, 2004. CAPELLÁN, Ricardo Urrestarazu; OLLERO, José Luis Sánchez; POZO, Alejandro García. The influence of the real estate investment trust in the real estate sector on the Costa del Sol. European Research on Management and Business Economics, 2021. FENG, Zhilan; GHOSH, Chinmoy; SIRMANS, C. F. On the capital structure of real estate investment trusts (REITs). The Journal of Real Estate Finance and Economics, 2007. VIRIATO, Jennifer Conway. AI and machine learning in real estate investment. The Journal of Portfolio Management, 2019. KIM, Hyung Min. International real estate investment and urban development: an analysis of Korean activities in Hanoi, Vietnam. Land Use Policy, 2020.

وللاستثمار العقاري<sup>(1)</sup> أهمية كبيرة، ويمتاز السوق العقاري بالعديد من الخصائص، ونعرض لذلك فيما يلي:

(أ) عدم قابلية نقل العقارات نظراً لأن العقارات غير قابلة للنقل فإن العقارات كسلعة تختلف اختلافاً أساسية عن السلع الأخرى القابلة للنقل التي يتأثر سعرها بتكلفة النقل، أما في حالة العقارات، فلأنها غير قابلة للنقل فإن أكبر وأهم عامل مؤثر على سعر العقارات هو الموقع، وبائع العقار يمكنه عن طريق الإعلان إظهار خواص السلعة، ولكن الشيء الوحيد الذي لا يمكن له عمله هو نقل السلعة<sup>(2)</sup>.

(1) تشير بيانات لجنة التشييد والبناء بجمعية رجال الأعمال المصريين، إلى أن الاستثمار العقاري والتنمية العمرانية يستحوذ على 16% من إجمالي الناتج المحلي، فيما يبلغ نصيب القطاع الخاص المصري من حجم استثمارات المشاريع المنفذة 70%. في الوقت نفسه، وكشف تقرير حديث لشركة "سافيلس"، أن سوق العقارات المصري في طريقه للتعافي من الآثار الاقتصادية الناجمة عن جائحة فيروس كورونا المستجد، حيث انخفض الربح الشامل للبورصة المصرية للربع الثاني من عام 2020 بنحو 31%، مما أدى إلى تباطؤ المبيعات الأولية من المطورين وتأخر تسليم الوحدات.

(2) أحمد رجائي انيس، السوق العقاري واسبس التقييم، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

(ب) المتانة والدوام والثبات لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها على الرغم من أنه من الممكن تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة ويمكن إضافة التحسينات للأرض مثل مباني أو ما شابه، والتي عادة ما يكون لديها مدة إهلاك طويلة .

ويعني الثبات أن الاستثمار في العقارات هو مستقر نسبية وهو استثمار طويل المدى، وهذا بديهي بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير، ولأن الأرض ثابتة فالاستثمار في الملكية يصبح ثابتاً أيضاً، فالاستثمار العقاري شبه ثابت فلا يمكن نقل العقار من مكان إلى آخر إذا أصبح السوق مناسبة في مكان آخر، وأيضاً لأن الصفقات العقارية معقدة وتتطلب مبالغ كبيرة من المال، ومن الصعب انخفاض قيمتها في معظم الأحيان وذلك لعدم استهلاكها<sup>(1)</sup>.

(ج) عدم التجانس وتعدد العقارات لا يوجد عقار مثل الآخر فالمادة والشكل والحجم والتربة والمعادن مختلفة، حتى إذا بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يكون دائماً مختلفين بسبب مواقعها الجغرافية الوحيدة.

(د) السوق المحلية بسبب خاصية ثبات العقارات وعدم القدرة على نقلها يعتبر سوق العقارات محلي ومحدد بحدود جغرافية، والأسواق قد تختلف بين المدن أو حتى بين الأحياء المختلفة لنفس المدينة، وبسبب هذا فكل سوق محلية يجب أن ينظر إليها بشكل منفصل، والمشترون يبحثون عن الموقع الأفضل، فالمشترون

حسين محمد جمعة ، التسويق العقاري الحديث، مرجع سابق، ص 65<sup>(1)</sup>

المتولون لعقار ما , سيعطون أهمية كبرى لموقع العقار ومحيطه وبناءً عليه سوف يحددون المبلغ الذي يرغبون دفعه في هذا العقار.

(هـ) تنوع العقارات قد تتواجد نوعيات مختلفة من العقارات في منطقة واحدة، ويتمثل الاختلاف في النوعية أو نوع الترخيص، أو نوع النشاط أو متوسط سعر العقار، وبإمكان التعديلات التي تحدث في العقار أن تغير من قيمته أما بالإيجاب أو بالسلب.

(و) التدفقات النقدية المستقلة: إن أحد الخصائص المميزة للاستثمارات العقارية ( مقارنة بالعقار المشغولة من مالكة) هي أنها تولد تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن الأصول الأخرى التي تحتفظ بها المنشأة.

ففي بعض الحالات تشغل المنشأة جزءً من عقار ما, وتؤجر الباقي, وإذا كان من الممكن بيع الجزئين بشكل منفصل يتم محاسبة كل منها بشكل مناسب, و إذا لم يكن من الممكن بيع الجزئين بشكل منفصل عندها يتم التعامل مع العقار بأكمله على أنه عقار استثماري فقط في حال كان جزءً بسيطاً مشغولاً من قبل المالك, ويقدم مالك العقار أحياناً خدمات ثانوية كالتنظيف والصيانة والحماية, ويعتبر العقار هو استثمار عقاري شريطة أن تكون هذه الخدمات غير مهمة بالنسبة للاتفاقية ككل, وفي حالات أخرى - على سبيل المثال - يمكن أن تكون خدمات الفندق مهمة, كالخدمات المقدمة للنزلاء.

## أسس تحديد قيمة العقار:

تتحدد قيمة العقار - سعر العقار أو ثمنه - , بناء على المبادئ التالية (1) :

(أ) التوقع Anticipation : ثمن العقار يتأثر حتما بتوقع الأسعار مستقبلا، و توقع الأسعار قد يخل بآتزان العرض والطلب، والتوقعات مرتبطة بنوع العقار فمثلا:

- الوحدات السكنية مرتبطة بتوافر الخدمات والمستوى الاجتماعي للمنطقة مثال: (المناطق السياحية بالمدن الجديدة)

- العقارات التجارية تعتمد في سعرها على توقع السوق لقدرة العقار على تحقيق دخل لصاحبه .

- العقارات بصفة عامة يرتفع سعرها على المدى الطويل، و لذا يشتريها الناس كمخزن للقيمة المستقبلية، وتوقع ارتفاع السعر سببه ثبات المعروض من الأراضي في منطقة معينة مع طلب متزايد .

- توقع استخدامات المباني يحدث في الأراضي الجديدة و قبل صدور مخطط في أحيان كثيرة، و هو ما يجعل الاستثمار العقاري عالي المخاطر أحيانا .

وباختصار فإن العقارات تشتري في كثير من الأحيان توقعاً لقيمتها المستقبلية سواءاً لتدر دخلاً، أو للحماية من الضرائب أو كمخزن للقيمة المستقبلية.

(1) أحمد رجائي انيس، السوق العقاري و اسس التقييم، كلية الهندسة، جامعة القاهرة ، ص50

كما يشمل مبدأ التوقعات مدى إمكانية سيولة العقار فكلما كان متوقعا أن يجلب العقار في حال بيعه السيولة النقدية المنشودة في وقت قصير وبكل سهولة ، كلما زاد ذلك من قيمته وسعره، وتختلف درجة سيولة العقار من عقار لآخر حسب طبيعة العقار ( اسكان اقتصادي - متوسط - فاخر )، وطبيعة المنطقة في منطقة قائمة - مدينة جديدة - عشوائيات - تعدي على الأرض الزراعية)، فكلما كان العقار مخالف لا يتوقع له أن يجلب السيولة المطلوبة في الوقت المحدد، وبالتالي يؤثر ذلك على قيمة وسعر العقار بالسلب، كما تتوقف درجة السيولة على عمر العقار ( قديم - متوسط - حديث) فكلما كان العقار حديث كلما كان متوقعا أن يؤدي بالسيولة المطلوبة.

#### (ب) حالة الاتزان Balance:

العقارات غير قابلة للنقل ومع ذلك تتأثر بقوانين العرض و الطلب مثلها كاي سلعة، ( كلما زاد الطلب ارتفع السعر و العكس صحيح)، كما تتأثر بالعناصر الأربعة للإنتاج التي تحدد السعر وهي (الأرض، العمالة، رأس المال، الإدارة)، فالأرض يجب أن تكون في أفضل استخدام إذا اترنت العناصر الأخرى، و

المقصود بالاتزان هو خليط عوامل العمالة، رأس المال و الإدارة الذي ينتج عنه أن يكون استخدام الأرض في أفضل حالة لها .

### (ج) المنافسة Competition:

مبدأ المنافسة مبني على أنه حين يزيد الطلب على السلعة يرتفع سعرها، و تخلق ربحاً لأصحابها، ويجلب السوق سلعة أخرى مماثلة مما قد يؤدي لانخفاض سعر السلعة و نقص الربح إلا إذا ازداد الطلب، وقيمة أي عقار تتأثر بالمعروض حوله من عقارات مماثلة، والعقارات التجارية أكثر تأثيراً ، فمكسب تاجر ما ينتج عنه اجتذاب تجار آخرين للمنطقة مما يخلق سوق عام حي الصاغة مثلاً)، أو قد ينتج عنه قلة الربح إذا لم يزد الطلب العام مما قد ينتج عنه إفلاس بعض التجار . (1)

### (د) التوافق Conformity :

(1) حسين جمعة ، التسويق العقاري الحديث، مرجع سبق ذكره، ص 69.

توافق العقار مع المنطقة أقرب إلى تحقيق سعر أكبر، وعقار في حالة جيدة وسط منطقة قديمة غير معتني بها غالبا لا يدر دخلا أو قيمة مثل قيمته إذا كانت المنطقة معتني بها ( مثال فيلا في بولاق أو فيلا في الزمالك).

(هـ) المساهمة Contribution :

أي إضافة لثمن العقار ( بالبناء ) تساوى فقط مقدار مساهمتها إلى ثمن العقار، ( مساهمة الإضافة ليست بالضرورة تكلفة الإضافة و إنما مقدار تأثيرها على السعر).

(و) العوامل المؤثرة على عرض العقار, كتكلفة عناصر الإنتاج ( الأرض - العمل - رأس المال - التنظيم - المواد الخام - مواد البناء - التكنولوجيا).

ويرى الباحث أن : كلما زاد التعداد السكاني كلما زاد الطلب على العقارات، ويؤثر التغير في الخصائص الطبيعية للسكان (الشكل الديموجرافي) على الطلب على العقارات بالسلب أو بالإيجاب، والتغير الديموجرافي ليس فقط في عدد السكان، ولكن أيضا في السن وحجم العائلة وما له من تأثير على نوعية العقار ومعدل البطالة ومستوى المرتبات: له تأثير مباشر على قدرة المستهلك على شراء العقارات



وتوجد هناك صلة مباشرة بين الاستقرار المادي وعملية بيع وشراء العقارات، فقد يفضل بعض الأفراد تأجيل عملية الشراء لحين استقرار وضعهم الوظيفي، أو قد يضطر الشخص العاطل إلى بيع العقار في حال فقدانه الوظيفة أو الانتقال إلى مكان أقل في القيمة.

### المبحث الثالث

#### الاستثمار العقاري ودوره في التنمية الاقتصادية

تشهد مصر في كل ربوعها طفرة هائلة ونهضة عقارية خلال الفترة الراهنة، وذلك في ظل إنشاء مدن ومجتمعات عمرانية جديدة كأحد أهداف الدولة للتنمية العمرانية 2030، والتي أعلن عنها الرئيس عبدالفتاح السيسي في فبراير 2016، لاستيعاب النمو السكاني الذي من المتوقع أن يصل إلى 150 مليون نسمة بحلول 2052، ويتمثل ذلك في العديد من المشروعات القومية كالعاصمة الإدارية الجديدة، والمنطقة الاقتصادية لقناة السويس، ومشروع شرق بورسعيد، ومدن العلمين الجديدة، والجلالة والمنصورة الجديدة.

ويعد الاستثمار بكافة أنواعه وأشكاله من العوامل الأساسية التي تسهم في تحقيق النهضة الاقتصادية والاجتماعية الشاملة إذ أنه المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي لأرتباطه المباشر بالتكوين الرأسمالي وزيادة قدرات الإقتصاد الوطني في الإنتاج والتطوير والتجديد وما إلى ذلك من إنعكاسات واضحة على تحقيق

معدلات النمو الإقتصادي المستدامه وزيادة فرص التوظيف، وبالتالي رفع مستوى المعيشة التي تسعى كافة دول العالم إلى تحقيقه. كما ويعد مكوناً رئيسياً من مكونات الطلب الكلي الرئيسية المرتبطة بالآلات والمعدات والأجهزة والأبنية والعقارات. وعلى العموم فالإستثمار هو خلق موارد إنتاجية معمرة ترفع طاقة الجهاز الإنتاجي للمجتمع.

والاستثمار العقاري من أهم مجالات الاستثمار؛ حيث يتم فيه استثمار الأموال عن طريق بناء السكن، لو بيع وشراء واستبدال العقارات، وهذا النوع من الاستثمار تقوم به مؤسسات تقنية كبرى وبصورة مباشرة عن طريق تقييم قروض للأفراد بضمان العقار، أو عن طريق الدولة نفسها (1).

وتعد الصناعة العقارية من أكبر القطاعات في العالم، والمحرك الفعلي للإقتصاد العالمي والمحلي في كثير من البلدان، و لكن هذا يتطلب وجود بيئة ملائمة من الناحية الاقتصادية، والسياسية والأمنية، والتشريعات القانونية، والإدارية، تعمل كمحفز على نمو هذا القطاع من جهة، وتشجع الافراد والمؤسسات على الدخول فيه والاستثمار في كافة مجالات (2).

(1) د. محمد ندا لبد، الاستثمار العقاري ودوره في حدوث الازمة المالية العالمية دراسة فقهية اقتصادية مقارنة، دار الوفاء للطباعة والنشر، 2013، ص 77.

(2) د. حامد الخضيرى، تقييم الاستثمارات، دار الكتب العلمية، القاهرة، 2000م، ص 4.

ويعد قطاع البناء والتشييد العقاري النواة الأساسية في مختلف قطاعات الإنتاج السلعي والخدمي حيث يقوم بإنجاز المشاريع الإنشائية لها ، وهذا يتطلب توفير وتطوير مواد البناء المختلفة بما يتناسب مع متطلبات القطاعات الأخرى وبما يحقق التشغيل والإنتاج الأمثل لقطاع البناء والتشييد، وتطبيق التخصص ورفع مستوى الإنتاجية وتعميق درجة التأهيل والتدريب وتحسين نوعية الإنتاج ، وله أيضا أهمية اقتصادية من حيث مساهمته في توليد الدخل والتشغيل لعدد كبير بسوق العمل في مختلف المستويات .

وتغطي صناعة التشييد والبناء مجالات المباني بكافة أنواعها والكبارى والقناطر والسدود والطرق والأنفاق وجميع أنواع المصانع ... الخ ، مما لاغنى للمجتمع عنه ، وتؤدي صناعة التشييد والبناء بذلك دوراً أساسياً في التطوير الاقتصادي والاجتماعي للوطن، وتمثل بعناصرها المتعددة مركزاً استراتيجياً في خطط التنمية القومية ، إذ يبلغ نصيبها من إجمالي الاستثمارات الكلية للخطة السنوية للتنمية في مصر ما يزيد على 45% وينسحب تأثيرها على النسبة الكلية المتبقية من الاستثمارات.

ويمكن القول أن هناك علاقة طردية بين الاستثمار العقاري وسوق مواد البناء فكلما زاد التوسع في البناء والتشييد واعمال الصيانة بصفة عامة واعمال بناء وتشبيد العقارات بصفة خاصة تنشط اسواق مواد البناء من طوب واسمنت وحديد واخشاب ومواد الدهانات والتشطيب مما يوفر فرص عمل كبيرة وينهض بالقطاع الاقتصادي , كما أن قطاع التشييد والبناء يرتبط بأكثر من 100 صناعة، كما يستحوذ على 15% من حجم العمالة داخل السوق، ويساهم بنسبة 12% من معدلات نمو البلاد، ويستهدف القطاع تنفيذ حجم أعمال بقيمة تريليون جنيه خلال السنوات الأربع المقبلة مما يوفر 3.7 مليون فرصة عمل.

وقد شهد قطاع التشييد والبناء في مصر تزايداً مستمراً في معدلات النمو خلال الفترة الماضية، وصولاً إلى أعلى معدل نمو بالنسبة لكافة القطاعات الاقتصادية في مصر حيث بلغ 10.8% خلال العام المالي 2017/2016، كما استحوذ قطاع التشييد والبناء والأنشطة العقارية على 18.5% من الاستثمارات الكلية المنفذة خلال التسعة أشهر الأولى من العام المالي 2017/2016 ، كما ارتفعت عقود التمويل العقاري بنسبة 77% خلال النصف الأول من عام 2017 بقيمة 956 مليون جنيه كتمويل ممنوح من الشركات مقارنة بنحو 540 مليون جنيه خلال نفس الفترة من عام 2016، وقد بلغ إجمالي أرصدة التمويل القائمة لدى

شركات التمويل العقاري بنهاية شهر يونيو 2017 نحو 3.5 مليار جنيه بزيادة 27% عن عام 2016، كما بلغت عمليات إعادة التمويل العقاري من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري ما قيمته 55 مليون جنيه خلال النصف الأول من عام 2017.

وعن إجمالي الوحدات السكنية المنفذة في مصر بلغ 194.2 ألف وحدة عام 2020/2019 باستثمارات 79 مليار جنيه، مقابل 281.3 ألف وحدة عام 2019/2018 باستثمارات 94.6 مليار جنيه بنسبة انخفاض في الوحدات قدرها 30.9% وفي الاستثمارات قدرها 16.5%<sup>(1)</sup>

وطبقاً لنوعية البناء جاء الإسكان الاقتصادي في المرتبة الأولى بعدد 109.1 ألف وحدة بنسبة 56.2% يليه الإسكان المتوسط بعدد 64.4 ألف وحدة بنسبة 33.1% ويليه الإسكان فوق المتوسط بعدد 12.9 ألف وحدة بنسبة 6.7%، ثم الإسكان الفاخر بعدد 7.8 ألف وحدة بنسبة 4.0% من الإجمالي العام عام 2020 /2019 .

(1) تقرير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2021، متاح عبر الرابط التالي:

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

وفيما يتعلق بالوحدات السكنية المنفذة بواسطة القطاع (الحكومي - العام/ أعمال عام)، بلغ عددها 85 ألف وحدة بواسطة القطاع (الحكومي - العام/ أعمال عام) عام 2020/2019 بنسبة 43.7% من الإجمالي العام مقابل 100.5 ألف وحدة عام 2019/2018 بنسبة انخفاض قدرها 15.5%.

وطبقا لنوعية البناء جاء الإسكان الاقتصادي في المرتبة الأولى بعدد 60.7 ألف وحدة بنسبة 71.4% يليه الإسكان المتوسط بعدد 17.7 ألف وحدة بنسبة 20.9%، الإسكان فوق المتوسط بعدد 1.1 ألف وحدة بنسبة 1.2% ثم الإسكان الفاخر بعدد 5.5 ألف وحدة بنسبة 6.5% من إجمالي القطاعين .

وجاءت محافظة القاهرة في المرتبة الأولى بعدد 32.2 ألف وحدة بنسبة 38% يليها محافظة الجيزة بعدد 22.8 ألف وحدة بنسبة 26.8% ومحافظة الوادي الجديد في المرتبة الأخيرة بعدد 48 وحدة بنسبة 0.06% من إجمالي القطاعين .

وفيما يتعلق بالوحدات السكنية المنفذة بواسطة القطاع الخاص فقد تم تنفيذ عدد 109.3 ألف وحدة بواسطة القطاع الخاص عام 2020/2019 بنسبة 56.3% من الإجمالي العام مقابل 180.8 ألف وحدة عام 2019/2018 بنسبة انخفاض قدرها 39.6%.

وجاء الإسكان الاقتصادي في المرتبة الأولى بعدد 48.4 ألف وحدة بنسبة 44.3% يليه الإسكان المتوسط بعدد 46.7 ألف وحدة بنسبة 42.7% ثم

الإسكان فوق المتوسط بعدد 11.9 ألف وحدة بنسبة 10.9% ثم الإسكان الفاخر بعدد 2.3 ألف وحدة بنسبة 2.1% من إجمالي القطاع الخاص ومحافظة المنوفية جاءت في المرتبة الأولى بعدد 15.9 ألف وحدة بنسبة 14.5% تليها محافظة القاهرة بعدد 12.8 ألف وحدة بنسبة 11.7% ومحافظة البحيرة في المرتبة الأخيرة بعدد 274 وحدة بنسبة قدرها 0.3% من إجمالي القطاع الخاص .

وعدد الوحدات السكنية المنفذة بمشروع الإسكان الاجتماعى (المليون وحدة) بلغ 375.2 ألف وحدة منفذ منهم 51.2 ألف وحدة عام 2020/2019 نفذ منها الجهاز المركزى للتعمير 1.4 ألف وحدة بنسبة 2.6% باستثمارات قدرها 150.4 مليون جنيه، مديريات الإسكان 6 آلاف وحدة بنسبة 11.8% باستثمارات قدرها 3 مليارات جنيه، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 43.8 ألف وحدة بنسبة 85.6% باستثمارات قدرها 19.1 مليار جنيه .

وبلغ عدد الوحدات المنفذة بمشروع إسكان دار مصر (الإسكان المتوسط) 43 ألف وحدة بالمدن الجديدة منفذ منهم 14.6 ألف وحدة عام 2020/2019، كان أكبر عدد وحدات منفذة بمدينة القاهرة الجديدة حيث بلغ 6672 وحدة بنسبة 45.8% وأقل عدد وحدات بمدينة بدر حيث بلغ 480 وحدة بنسبة 3.3% من الإجمالى. كما بلغ عدد الوحدات المنفذة بمشروع سكن مصر (الإسكان المتوسط) 5820 وحدة منفذ منها 3144 وحدة عام 2020/2019، كان أكبر عدد وحدات منفذة بمدينة غرب أسيوط، حيث بلغ 1440 وحدة بنسبة 45.8% وأقل عدد وحدات

بمدينة بدر، حيث بلغ 408 وحدات بنسبة 13.1% من الإجمالي. كما بلغ عدد الوحدات المنفذة بمشروع جنة مصر (إسكان فاخر) 5904 وحدات بالمدن الجديدة، منفذ منها 5544 وحدة عام 2019 / 2020، كان أكبر عدد وحدات منفذة بمدينة السادس من أكتوبر حيث بلغ 2760 وحدة وأقل عدد وحدات بمدينة الشروق حيث بلغ 360 وحدة من الإجمالي عام 2019 / 2020 .

وعن إجمالي عدد الوحدات المنفذة تحت إشراف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمدن الجديدة بلغ 178 وحدة بالعاصمة الإدارية الجديدة باستثمارات قدرها 11 مليار جنيه ومدينة المنصورة الجديدة جار تنفيذ وحدات بها باستثمارات قدرها 1.2 مليار جنيه، العلمين الجديدة جار تنفيذ وحدات بها باستثمارات قدرها 10 مليارات جنيه عام 2020.



## المبحث الرابع

الاستثمارات العقارية في مصر وحجمها وآثارها خلال الفترة (2010 - 2021)  
المطلب الأول

## حجم الاستثمارات العقارية في الفترة (2010-2021م)

يمكن من خلال الجدول التالي التعرف على حجم الاستثمارات العقارية خلال الفترة (2010-2020م):

جدول رقم 1 يوضح حجم الاستثمارات العقارية بالمليون جنيه وبالأسعار الجارية خلال الفترة (2010-2021)

	خاص	عام		خاص	عام	
17324	16772	552	34066	32614	1452	-2010 2011
106337.2	106120. 9	216.3	153041.9	151315.9	1726	-2011 2012
122330.3	122080. 2	250.1	174151	172234.2	1916. 8	-2012 2013
141703.1	141415. 7	287.4	200678.6	198492.5	2186. 1	-2013 2014
167957.9	167631. 2	326.7	237148.7	234637.2	2511. 5	-2014 2015
198454	198080.	373.5	279914	277033.1	2880.	-2015

	5				9	2016
255051.6	254573	478.6	358196.2	354565	3631.	-2016
					2	2017
322165.97	321562.	603.3	451554.6	447060.5	4494.	-2017
	62	4	5	8	06	2018
384769.45	384051.	717.6	539280.0	533961.3	5318.	-2018
	84	1	4	3	7	2019
446461.5	445652.	808.6	623778	617861	5917	-2019
	9					2020
491969.2	491081.	887.5	687309.2	680818	6491.	-2020
	7				2	2021

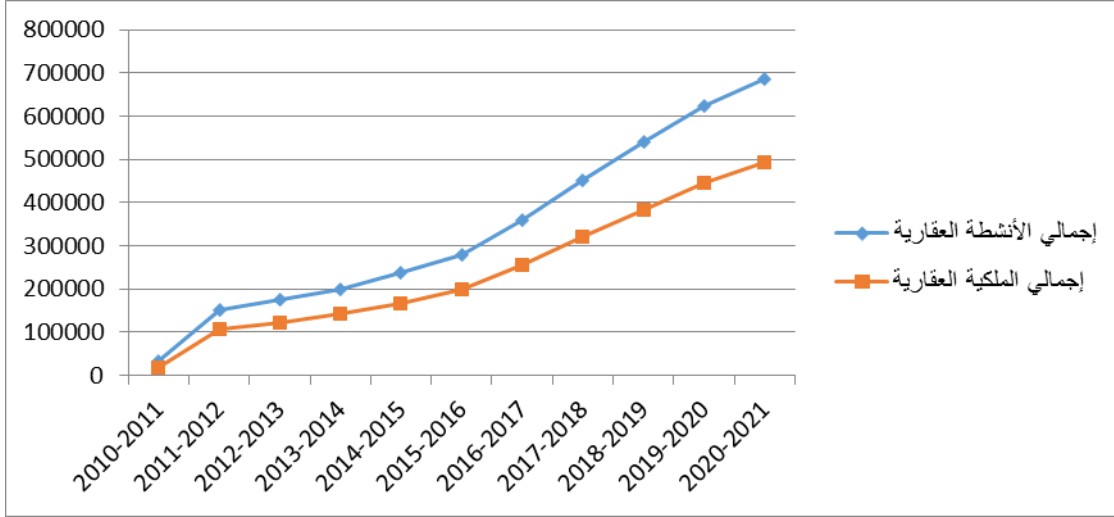
المصدر: إعداد وتحليل الباحث من بيانات وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية (2021م).  
يتضح من خلال الجدول السابق أن القطاع الخاص هو المهيمن على حجم الاستثمارات العقارية على مر السنوات سواءً كانت أنشطة عقارية أو ملكية خاصة، ففي عام 2010-2011م كان حجم الاستثمار العقاري للقطاع الخاص 32614 مليون جنيه في الأنشطة العقارية وكان 16772 مليون جنيه في الملكية الخاصة، وهو بذلك يتفوق على القطاع العام الذي شارك بمبلغ 1452 مليون جنيه في الأنشطة العقارية وبمبلغ 552 مليون في الملكية الخاصة.  
واستمر استحواد القطاع الخاص على حجم الاستثمارات العقارية بصورة أكبر من القطاع العام، والدليل على ذلك عام 2020-2021م، فوصل حجم الاستثمار الخاص في الأنشطة العقارية 680818 مليون جنيه و491081.7 مليون جنيه

في الملكية الخاصة على عكس القطاع العام الذي شارك بمبلغ 6491.2 مليون في الأنشطة العقارية وبمبلغ 887.5 مليون في الملكية الخاصة.<sup>1</sup>

السبب الذي جعل القطاع الخاص هو المهيمن على الاستثمارات العقارية طوال السنوات وخاصةً منذ عام 2011-2013م هو الثورة التي اندلعت في عام 2011، فكانت كافة موارد الدولة والقطاع العام موجهة نحو إعادة بناء المؤسسات التي تضررت من الثورة، ولهذا لم تكن الدولة تستثمر في العقارات في ذلك الوقت، كما أن الشركات العربية والأجنبية رفضت الاستثمار في العقارات في تلك الفترة خشيةً من الثورة وأحداثها، ولهذا انخفضت قيمة العقارات بسبب قلة الطلب عليها وارتفاع المعروض منها، واستعاد هذا النشاط عافيته مرة أخرى عام 2014م حين انتهت الثورة وبدأت الدولة بالانفتاح للاستثمار العقاري مجددًا وبدأت الشركات العقارية تلقت مرة أخرى للاستثمار في العقارات المصرية.

والشكل رقم 1 يوضح حجم الاستثمار العقاري بالمليون جنيه عام (2010-2021م)

<sup>1</sup> منشور وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية 2021.



شكل 1 يوضح حجم الاستثمار العقاري عام (2021-2010م)

والجدير بالذكر أن السوق العقاري المصري شهد خلال العام الماضي 2022، طفرة كبيرة في المبيعات التعاقدية لشركات العقارات بزيادة تصل الى نحو 35% عن عام 2021، ووصلت مبيعات 20 شركة عقارات في مصر خلال عام 2022، نحو 317 مليار جنيه، ووفقاً لتقرير حديث رصد أكبر 20 شركة عقارية حققت مبيعات تعاقدية في مشروعاتها خلال العام الماضي 2022، وتتنوع بين مناطق شرق القاهرة والساحل الشمالي وغرب القاهرة والبحر الأحمر، وذلك بسبب

ثقة العملاء في السوق العقاري التي ساهمت في زيادة الإقبال على العقارات، بالتزامن مع طرح الشركات مراحل جديدة من المشروعات<sup>1</sup>. وتضمنت قائمة أعلى 5 شركات حققت مبيعات تعاقدية خلال العام الماضي 2022 شركات:

1. طلعت مصطفى 33.2 مليار جنيه  
تمتلك مشروعات (نور - الرحاب - مدينتي - سيليا)
2. إعمار مصر 33 مليار جنيه  
تمتلك مشروعات (كايرو جيت - ميفيدا - سول - أب تاون كايرو)
3. ماونت فيو 30.9 مليار جنيه  
تمتلك مشروعات (أي سيتي القاهرة الجديدة والساحل الشمالي وأكتوبر )
4. بالم هيلز 25 مليار جنيه  
تمتلك مشروعات (بادية - بالم هيلز أكتوبر - وودفيل 6 أكتوبر - بالم باركس - مشروع ذا كراون)
5. سوديك 20.8 مليار جنيه  
تمتلك مشروعات (ذا استيتس - سوديك ايست - فيليت - June)

<sup>1</sup> تقرير أعدته شركة ذي بورد كونسالتينج المتخصصة في الأعمال الاستشارية 2022

## المطلب الثاني

الوزن النسبي للاستثمار العقاري بين الاستثمارات المختلفة (2010-2021م) يمكن من خلال الجدول التالي تحديد الوزن النسبي للاستثمار العقاري بين الاستثمارات المختلفة خلال الفترة (2010-2021م):

جدول رقم 2 يوضح الوزن النسبي للاستثمار العقاري بين الاستثمارات المختلفة بالمليون جنيه وبالأسعار الجارية (2010-2021م)<sup>1</sup>

190159.3	81566	34066	2011-2010
188785	110619	153041.9	2012-2011
209748	124748	174151	2013-2012
241493.2	146952.9	200678.6	2014-2013
278459.5	137711.4	237148.7	2015-2014
318877.85	91440.4	279914	2016-2015
398539.4	142965.2	358196.2	2017-2016
498098.16	198545.3	451554.65	2018-2017
588037.55	242750	539280.04	2019-2018
677283.5	170755.6	623778	2020-2019
750235.8	162707.4	687309.2	2021-2020

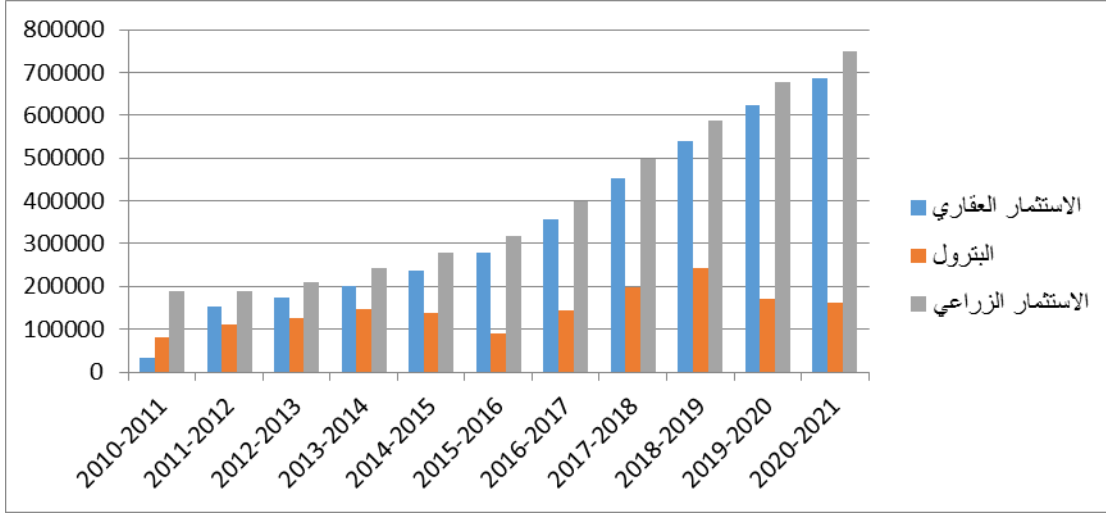
المصدر: إعداد وتحليل الباحث من بيانات وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية.

<sup>1</sup> منشور وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية 2021.

يتبين من خلال الجدول السابق أن الاستثمار العقاري احتل مرتبة بعيدة إلى حد ما بعد استثمارات الزراعة والبترو، فمعظم الاستثمارات كانت موجهة بشكل أساسي إلى الزراعة والبترو، وخاصةً في الفترة (2010-2014م) وذلك بسبب توجيه موارد الدولة ناحية الاستثمار في القطاعات المهمة في ذلك الوقت وهو القطاع الزراعي لأنه يمثل عمود الاقتصاد المصري، ولم ينصب الاهتمام على القطاع العقاري بسبب اندلاع ثورة 2011م والتي نتج عنها قلة الطلب على العقارات في مصر خوفاً من أحداث الثورة مع زيادة المعروض من العقارات، وبالتالي لم تكن الاستثمارات موجهة لهذا القطاع، وبدأ القطاع العقاري في استعادة نشاطه مرة أخرى عام 2014-2015م، فتم الاستثمار بمبلغ 237148.7 مليون جنيه بالقطاع العقاري، وهو بهذا يتفوق على قطاع البترو، ولكن مازال القطاع الزراعي مهيم على جملة الاستثمارات حيث بلغ حجم الاستثمارات به 278459.5 مليون جنيه بنفس السنة، واستمر القطاع الزراعي في الهيمنة على جملة الاستثمارات حيث وصل المبلغ إلى 750235.8 مليون جنيه خلال عام 2020-2021م.<sup>1</sup>

والشكل رقم 2 يوضح الوزن النسبي للاستثمار العقاري بالمليون جنيه خلال الفترة (2010-2021م)

<sup>1</sup> إحصائيات وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية 2021.



شكل 2 يوضح الوزن النسبي للاستثمار العقاري بين الاستثمارات المختلفة (2010-2021م)

والجدير بالذكر أن عام ٢٠٢٢ شهد حراكاً كبيراً، حيث طرحت وزارة الإسكان العديد من قطع الأراضي بمختلف فئاتها (الصغيرة و الكبيرة، المميزة والاكثر تميزاً) سواء للأفراد أو المستثمرين، حيث تستعد الوزارة خلال الأيام القادمة لطرح عدد كبير من قطع الأراضي موجهة للمصريين بالخارج في ٦ مدن عمرانية جديدة، كما سبق وتم الإعلان عن طرح 19866 قطعة أرض سكنية (إسكان أكثر تميزاً - إسكان متميز - إسكان متوسط) واستهدفت مدن الصعيد.

كما أعلنت وزارة الإسكان عن طروحات متعددة أمام المستثمرين والأفراد لعدد كبير من قطع الأراضي الكبيرة والصغيرة كنشاط صناعي بعدد من المدن، منها الشروق



ومايو، بالإضافة إلى تخصيص عدد كبير من الوحدات الصناعية الجاهزة في بعض المدن منها العاشر من رمضان.

وشهد عام ٢٠٢٢ قيام وزارة الإسكان بطرح عدد كبير من الوحدات السكنية لتخدم مختلف الشرائح المجتمعية شملت كل من الاسكان الاجتماعي، ومشروع سكن مصر، ودار مصر، وجنة مصر.

وعن محور الاسكان الاجتماعي، فقد تم طرح 16 إعلاناً منذ عام ٢٠١٤ وحتى عام ٢٠٢٢ الجاري، تقدم للحجز بها ٥ ر ١ مليون مواطن، وبلغ عدد الوحدات المخصصة حتى الآن 465 ألف وحدة، وبلغ عدد المستفيدين بالتمويل العقاري ، 449 ألف مستفيد، بمبلغ 49.5 مليار جنيه تمويل عقارى، و7.4 مليار جنيه دعم نقدي، من خلال 22 بنكاً و8 شركات للتمويل العقاري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> ارتفع إجمالي رؤوس أموال شركات التمويل العقاري العاملة بالسوق ليسجل 3.134 مليار جنيه بنهاية سبتمبر 2022، مقابل 2.629 مليار جنيه بنهاية سبتمبر 2021، بمعدل نمو 19.2%. ووفقاً لتقارير حديثة أشارت إلى ارتفاع عدد الشركات الحاصلة على رخصة مزاولة نشاط التمويل العقاري إلى 16 شركة بنهاية سبتمبر الماضي، مقابل 15 شركة بنهاية سبتمبر 2021، وسجلت قيمة التمويلات الممنوحة بالنشاط 4.181 مليار جنيه، مقابل 2.437 مليار جنيه.

وأظهرت أحدث التقارير الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية عن الربع الثالث لعام 2022 أن إجمالي قيم التمويل الممنوح من خلال الجهات الخاضعة لرقابة الهيئة بلغت قيمتها 191 مليار جنيه. وكشفت الهيئة أن التمويلات موزعة بين 36.8 مليار جنيه قيمة أرصدة تمويل المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر، و28.1 مليار جنيه إجمالي قيمة إصدارات (سندات التوريق، سندات الشركات)، و78.3 مليار جنيه إجمالي قيمة إصدارات الأسهم. واطاف التقرير أن إجمالي قيمة عقود التأجير =

وطرحت وزارة الإسكان خلال الفترة الماضية وحدات منخفضة ومتوسطي الدخل ضمن المبادرة الرئاسية "سكن لكل المصريين 3"، حيث تميز الطرح بوجود وحدات سكنية جاهزة للتسليم الفوري، مما يمكن المواطنين من الانتقال فوراً إلى وحداتهم السكنية الجديدة بعد إنهاء الإجراءات الخاصة بها، كما يتميز بحفاظه على مستويات السعر القديمة، نظراً لكونها وحدات تم الانتهاء من تنفيذها وتشطيبها مسبقاً، ولم ترغب الوزارة في تحميل المواطنين أي اختلاف في الأسعار.

وقد قام الجهاز التنفيذي للمشروعات المشتركة بإنشاء 260 وحدة سكنية كاملة التشطيب في السادس من أكتوبر وطرحتها للمواطنين بنظام التخصيص بأسعار تقل عن مثيلاتها في السوق المصري.

وعلى مستوى قطاع الخدمات والمرافق، فقد تم مضاعفة الطاقة الإنتاجية لمحطات تحلية المياه 12 ضعفاً من عام 2014 وحتى 2022، وكذلك تم الانتهاء من 82 محطة تحلية بطاقة 917 ألف م<sup>3</sup> يومياً، اتساقاً مع أهداف التنمية المستدامة، واستراتيجية مصر للتنمية المستدامة (رؤية مصر 2030)، من خلال الاستغلال الأمثل للموارد المائية الحالية، وترشيد الاستهلاك، بما يحافظ على هذا المصدر

=

التمويلي سجلت 23.1 مليار جنيه، 4.2 مليار جنيه حجم التمويل العقاري الممنوح، و 12.9 مليار جنيه إجمالي حجم الأوراق المخصصة، 7.6 مليار جنيه إجمالي قيمة التمويل الاستهلاكي

للأجيال القادمة، وتشمل تلك المنهجية عددا من المحاور، منها التوسع في إنشاء محطات تحلية مياه البحر، والاستفادة من خبرات القطاع الخاص، وتشجيع الصناعة المحلية، من خلال دعم الصناعة المحلية للمكونات المُستخدمة في محطات التحلية.

وشهد العام الجارى 2023 قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء الإسكان لطرح عدد من الاراضى امام جمعيات الإسكان التعاوني بـ ١٠ مدن عمرانية جديدة، وهي " العبورالجديدة - أكتوبر الجديدة - بدر - العاشر من رمضان - سلام (شرق بورسعيد) - برج العرب الجديدة - المنيا الجديدة - أسوان الجديدة - بنى سويف الجديدة - أسيوط الجديدة"، وذلك في إطار خطة الدولة للتنمية الشاملة ٢٠٣٠، ودعمًا لمنظومة الإسكان التعاوني لتحقيق المشاركة المجتمعية في تنفيذ مشروعات الإسكان في مختلف محافظات الجمهورية، وتلبية للطلبات المقدمة من جمعيات الإسكان التعاوني لحجز قطع أراض بمشروعات الهيئة المختلفة .

وتجدر الإشارة إلى أن القطاع الخاص<sup>1</sup> له دور مهم جدًا في تنشيط الاستثمار العقاري حيث يساهم في خلق مناخ اقتصادي ملائم وجذاب، وذلك يؤدي إلى دفع

<sup>1</sup> ارتفعت أرباح شركة "إعمار العقارية"، أكبر شركة تطوير عقاري في المنطقة، إلى 6832 مليون درهم (0.82 درهم/للسهم) بنهاية عام 2022، قياسا بأرباح قدرها 3800.7 مليون درهم خلال نفس الفترة من عام 2021. ويعود سبب ارتفاع الأرباح خلال الفترة الحالية إلى ارتفاع هامش الربح إلى 50.5% مقارنة بـ 41.6% خلال نفس الفترة من العام الماضي، نتيجة تراجع التكاليف المباشرة بنسبة 24%، مقارنة بنفس الفترة من عام 2021. كما يعود إلى تراجع مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية بنسبة =

عجلة التنمية الاقتصادية بالدولة وبهذا يؤثر القطاع العقاري على كافة القطاعات الأخرى بالدول، ومن الشركات المهمة في القطاع الخاص مجموعة طلعت مصطفى القابضة، وهي أكبر شركة عقارية مدرجة في بورصة مصر، ومؤخراً حققت أرباحاً صافية بلغت 2.23 مليار جنيه في 2022 بارتفاع سنوي 25%، بدعم من مبيعات الوحدات العقارية السكنية والمكاتب التجارية، بحسب بيان للشركة، لاسيما في مشروع المجموعة بالعاصمة الإدارية "سيليا"، وأداء القطاع الفندقية.

وزادت إيرادات المجموعة المُجمّعة على أساس سنوي 29% إلى حوالي 19.9 مليار جنيه في 2022.

ويمثل القطاع العقاري نحو خُمس الناتج المحلي المصري، ويشهد نمواً مطرداً مدعوماً بزيادة عدد السكان البالغة مليوني نسمة سنوياً، فضلاً عن حركة الانتقال من الريف إلى المدن بنسبة 2% سنوياً.

=  
4% لتصل إلى 3944 مليون درهم خلال عام 2022 مقارنة بـ 4106 ملايين درهم خلال نفس الفترة من العام السابق. فيما يعود إلى تحقيق إيرادات تمويل بقيمة 76 مليون درهم بنهاية عام 2022 مقابل مصروفات تمويل بقيمة 850 مليون درهم بنهاية الفترة المماثلة عام 2021، بالإضافة إلى ارتفاع إيرادات أخرى إلى 959 مليون درهم مقارنة بـ 469 مليون درهم بنهاية عام 2021.

وقد قفزت أرباح المجموعة المجمع في الربع الأخير من 2022 بنحو 219% لتبلغ 265 مليوناً على أساس سنوي، فيما قفزت الإيرادات 47.6% خلال الربع على أساس سنوي إلى 5.955 مليار جنيه. وبلغت المبيعات التعاقدية للمجموعة 33.2 مليار جنيه في 2022 بارتفاع سنوي بلغ 3%، وهو ما عزته الشركة في إفصاح لبورصة مصر إلى "الطلب القوي على المساحات التجارية والسكنية من العملاء والمؤسسات والشركات في المشروعات التي تم إطلاقها بالفعل".

### المطلب الثالث

#### الآثار العمرانية والاقتصادية المتوقعة للاستثمار العقاري

الاستثمار العقاري يترتب عليه الكثير من الآثار العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، وتظهر تلك الآثار بشكل خاص في المدن الجديدة، وبعض تلك الآثار هي:

- 1- الاستثمار في المدن يؤدي إلى ضبط وتصحيح النمو الزائد بشكل كبير للمدن القائمة بالفعل والتي تعاني من الازدحام والتكدس السكاني، فمن آثار هذا الاستثمار تخفيف عدم التوازن الموجود بتلك المدن، فيوجد عدم توازن بين متطلبات السكان اليومية وقدرة المدينة على إشباع تلك المتطلبات.
- 2- توجيه النمو الحضري للسكان نحو مناطق محددة دون غيرها كما يحدث في خطط المدن الجديدة، ويقصد بالنمو الحضري هو نمو السكان في منطقة معينة تقوم على أساس نشاط اقتصادي معين أو أنشطة مختلفة، ويقصد بتوجيه النمو

الحضري توزيع السكان بمناطق كثيرة أخرى تقبل تلك الأعداد، وغالبًا ما يتم هذا التوزيع نحو المدن الجديدة.

3- الحد من هجرة السكان للمدن القائمة بالفعل وخاصةً المدن الكبرى لأنها مزدحمة ومتكدسة بالسكان، وذلك يتم من خلال توفير سكن ووظائف متنوعة في المدن الجديدة، فخطت مصر لإنشاء مجموعة من المدن التوأم في الضفة الصحراوية من الدولة من أجل الحد من هجرة السكان للمدن المزدحمة، وتلك المدن هي دمياط الجديدة وبنى سويف الجديدة والمنيا الجديدة وأسيوط الجديدة وسوهاج وأسوان الجديدة.<sup>1</sup>

4- من ضمن آثار الاستثمار العقاري عمل توزيع متوازن للاستثمارات على مختلف أقاليم الدولة، ويقصد بالتوزيع المتوازن للاستثمارات توجيه الاستثمارات إلى مدن ومناطق قابلة للاستيعاب كالمدينة الجديدة، بالإضافة إلى خلق أنشطة اقتصادية جديدة ومتنوعة وفرص عمل جديدة، كما يؤثر الاستثمار العقاري على الناتج المحلي الإجمالي بالإيجاب.

يعتبر التوزيع المتوازن للاستثمارات من التوزيعات التي تعتمد على توجيه كافة الأموال المخصصة للمشروعات بشكل متوازن ليتناسب مع حجم ورؤية المدينة

طلعت الدمرداش، اقتصاديات إنشاء المدن الجديدة، مكتبة المدينة، الزقازيق، 1998م، ص 1  
55.

- الجديدة، والتوزيع المتوازن يتناسب طرديًا مع موارد تلك المدينة والفرص الاستثمارية المقترحة بها، ولهذا يؤدي التوزيع المتوازن للاستثمارات بمصر إلى:<sup>1</sup>
- توزيع العمالة والأنشطة الاقتصادية المتنوعة سواء كانت تجارية أو صناعية بشكل متوازن لكي تتناسب مع حجم وموارد المدينة الجديدة.
  - تحديث الخريطة السكانية وإعادة هيكلة السكان وتحديث الخريطة العمرانية للمدن الجديدة بشكل إيجابي.
  - إيجاد قاعدة اقتصادية أساسية لتساهم في تشكيل ركيزة أساسية للحياة العمرانية بالمدن الجديدة.
  - يعمل التوزيع المتوازن للاستثمارات بمختلف أقاليم الدولة على تحقيق الاستقلال الاقتصادي، وبالتالي يساهم في إثراء القاعدة الاقتصادية وزيادة وجود الأنشطة المتنوعة والعمران بالمدن الجديدة.
  - التوزيع المتوازن للاستثمارات يساهم في خلق نسبة كبيرة من العدالة الاجتماعية، وذلك يتم من خلال منح المدن الجديدة الأموال والتمويل اللازم لإحداث مزيد من التوسعات، وتلك الأموال يمكن الحصول عليها من الموازنة العامة للدولة.

<sup>1</sup> محمد محمود عبدالله يوسف، أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان.. دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، 2008م. ص 69.

- يحمي التوزيع المتوازن للاستثمارات المجتمع من أنواع متعددة من المشكلات الاقتصادية مثل البطالة، ويساهم أيضًا في تحقيق توزيع أمثل لكافة الموارد والسكان.

- وجود تنوع كبير في استثمارات المدينة يساهم في حماية اقتصاد هذه المدينة الجديدة من أية هزات اقتصادية أو مالية ناتجة عن حدوث أزمات مثل الركود، وذلك نتيجة زيادة الطلب على منتجات الأسواق الأخرى، فتكون تلك المدينة مستقرة بشكل كامل اقتصاديًا لزيادة نسبة الطلب والعرض فيها على مختلف المنتجات.<sup>1</sup>

5- من ضمن الآثار الاقتصادية للاستثمار العقاري المساهمة في حل مشكلة البطالة من خلال توفير فرص عمل كثيرة ومتنوعة وزيادة متوسط دخل المواطنين، بالإضافة إلى توفير بيئة اجتماعية جذابة حيث أن تعزيز الاستثمارات العقارية في مدن بعينها يعمل على خلق الكثير من الوظائف لتشغيل الشباب ومختلف الفئات، وبالتالي توليد دخول جديدة تضاف للدخل المحلي للدولة، كما يتواجد تنوع في الوظائف المقدمة لجميع الفئات ما بين وظائف صناعية أو تجارية أو خدمات، وبالتالي تكون تلك الوظائف مصدر جذب للكثير من الشباب ومختلف الفئات الاجتماعية والعمال من أجل تشكيل مجتمع متوازن.

حسب الله الكفراوي وآخرون، إدارة المدن الجديدة، مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة،<sup>1</sup> كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، 2001م، ص 38.



6- يتم تحقيق مزيد من الآثار الاقتصادية بفضل الاستثمار العقاري ومن ضمنها المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي للدولة وخلق الكثير من التشابكات القطاعية المتنوعة، وبالتالي التأثير بالإيجاب على الانتعاش الاقتصادي للدولة عبر التوظيف في السوق العقاري والحصول على أجور مناسبة، وبالتالي الإنفاق على سلع استهلاكية كثيرة ومتنوعة.

7- يساهم الاستثمار العقاري في تحقيق كافة أهداف التنمية العمرانية التي تضعها الدولة والتي تتمثل في الابتعاد عن الدلتا والوادي لأنهم مكتظين بالسكان بشكل كبير جدًا مع التقرب من المدن الجديدة والأقاليم الاقتصادية المختلفة لتحقيق توزيع مناسب للسكان، وتلك الخطط أوصى بها مخطط التنمية الإقليمية لعام 2052م.

وفي تقرير حديث لوكالة "فيتش" الدولية، جاء فيه أن سوق العقارات المصرية يحتفظ بمكانته كوجهة فعالة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة، وأن الاستثمار المستمر في قطاع الطاقة وفي مجال البنية التحتية العامة سيظل محركًا رئيسيًا للنمو في مصر على المدى الطويل، حيث يخلق فرصًا للشركات في مجال البناء والصناعات الثقيلة، فضلاً عن الصناعات الداعمة مثل النقل والخدمات المصرفية والمالية. وأوضح مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بمجلس الوزراء أن تقرير وكالة "فيتش" أفاد أيضاً بأنه من المتوقع أن تشهد العلاقات التجارية المصرية الصينية تطوراً، حيث تتضمن مبادرة الحزام والطريق الأخيرة خطط تنمية ضخمة لمنطقة قناة السويس، كما أبدت الصين اهتمامها بتزويد مصر بحزمة تحفيز

تجاري تفتح الباب أمام تطوير منشآت صناعية وتصنيعية جديدة تعود بالفائدة على قطاع الملكية الصناعية.

وجاء في التقرير أن الوضع العام لقطاع العقارات التجارية في مصر يعتبر محفزاً قوياً للاستثمار في السوق بسبب التطوير المستمر وتشييد 20 مدينة جديدة، بالإضافة إلى تطوير 23 مدينة قائمة، كما توفر المدن الجديدة للمستثمرين المحتملين فرصاً جذابة ومشروعات عقارية واسعة النطاق، بما في ذلك العاصمة الإدارية الجديدة، ومدينة العلمين الجديدة، ومدينة المنصورة الجديدة، على سبيل المثال لا الحصر. كما أشارت إلى توقعها باستمرار تدفق الاستثمارات الأجنبية المباشرة، حيث تتبنى المؤسسات المحلية استراتيجيات للتخفيف من المخاطر الاقتصادية على الصعيدين العالمي والمحلي، وذلك بالإضافة إلى قيام الحكومة المصرية بإصلاحات مواتية للاستثمار وتحسين بيئة الأعمال وزيادة مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> تقرير وكالة "فيتش" الدولية، ديسمبر 2022

### الخاتمة

الاستثمار العقاري يمثل أحد الجوانب المهمة في دفع عملية التنمية الاقتصادية نظرا لما يتطلبه الاستثمار العقاري من استثمارات كبيرة من الأموال طويلة الأجل ، الأمر الذي يتطلب معه ضرورة توفير التمويل اللازم طويل الأجل وبذلك فإن توفير التمويل العقاري من قبل البنوك المتخصصة أو شركات الأموال سواء حكومية أو استثمارية أو من القطاع الخاص في أى اقتصاد يعد مؤشرا على درجة تطور ونمو القطاع المالى فيه ، ويأتى تنشيط دور القطاع الخاص فى مجال الاستثمار العقاري عن طريق توفير المناخ الاقتصادى الجاذب له مما يؤدي إلى دفع عملية التنمية الاقتصادية فى ضوء ما يمثله ذلك القطاع بالمقارنة بباقي القطاعات فى الدولة ، واعتماده بالدرجة الأولى على القوى البشرية وارتباطه بالكثير من الصناعات مما يؤدي إلى تنشيط وانتعاش السوق العقارى وانعكاس ذلك على باقى قطاعات الاقتصاد القومى .

ويساهم الاستثمار العقاري في تحقيق التنمية الاقتصادية في أي بلد من خلال مساهمته الفعالة في اجمالي الناتج المحلي ولكي يحقق الاستثمار العقاري هذا الدور ، لابد من توفير البيئة السياسية الملائمة للاستثمار ، لأنها عامل أساسي ضمن محددات الاستثمار العقاري ، وكذلك البيئة التشريعية وتوفر اليات التمويل الملائم لطبيعة الاستثمار العقاري وتوفر مدخلات الانتاج للاستثمار العقاري والتشييد والبناء ، وكذلك عمل دراسة للأسواق، وبحث متطلبات السوق المحلي،

والسوق الخارجي، من أجل الإنتاج المخصص والمبني على احتياج السوق وذلك لمنع عمليات التعثر، وإنتاج ما يحتاجه السوق فعليا.

وفى النهاية توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات على النحو التالي :

### 1- النتائج :

1- الاستثمار العقاري مصطلح شامل يعبر عن القطاع العقاري بأكمله فيشمل مفهوم قطاع التشييد والبناء بالإضافة إلى الأنشطة العقارية مثل تجارة الأراضي والعقارات والتطوير العقاري والاستثمار في عقارات الدخل السنوي.

2- تتأثر عملية جذب الاستثمارات بشكل عام بمجموعة من الظروف الاقتصادية القائمة والتي منها سعر الصرف ومدى ثباته ومدى تطور الجهاز المصرفي وحجم السوق المحلي ومدى توفر المواد الأولية ودرجة الإنفتاح على العالم الخارجي والقوة التنافسية للإقتصاد والقدرة على إدارته.

3- يكون تشجع الاستثمار الأجنبي بمنح المزايا والحقوق التي يمنحها المشرع للمستثمرين الأجانب، بل يمتد ذلك إلى إقرار المشرع للقواعد القانونية التي تقلل من مخاطر الاستثمار، وتحيط الاستثمار بالضمانات القانونية التي تكفل نجاحه، فإذا كان رأس المال الخاص يستهدف بطبيعة الربح، فإنه يعمل على تحقيق هذه الأرباح في بيئة يسودها الأمان والضمان.

4- يساهم الاستثمار العقاري في الناتج المحلي الإجمالي بشكل كبير، ولهذا يجب الاهتمام بهذا القطاع لزيادة الناتج المحلي الإجمالي بشكل عام، وبالرغم من أن

الاستثمار العقاري يحتل مرتبة أقل من الاستثمارات في المجال الصناعي والزراعي إلا أنه مازال يسهم بنسبة معقولة في الناتج المحلي الإجمالي.

5- يعتبر قطاع العقارات من أهم القطاعات الموظفة للعمالة، وبالتالي يساهم في حل مشكلة البطالة، وبالرغم من أن القطاع الصناعي والزراعي يتفوق على قطاع العقارات في استقطاب عدد العمال إلا أن قطاع العقارات مازال يستقطب نسبة كبيرة جدًا من العمالة، وبالتالي تخفيض نسبة البطالة في الدولة، وبهذا ترتقي الدولة بشكل عام.

6- من أهم نتائج الدراسة أن قطاع الاستثمار العقاري يساهم في توليد الأجرور خلال كل سنوات الدراسة، وبالتالي مساعدة العمالة على الإنفاق الاستهلاكي، ولهذا تنتعش الأسواق والاقتصاد بشكل عام، كما تساهم تلك الأجرور في زيادة نسبة الادخار، وبالتالي تمويل مزيد من الفرص الاستثمارية العقارية الجديدة.

7- للعملية الاستثمارية أهمية كبرى وغاية عظمى لكل من المستثمر الذي يسعى إلى زيادة الربح في رأس المال وللدولة المضيفة التي تسعى بدورها إلى جلب الاستثمارات الأجنبية في خلق فرص استثمارية جديدة أو التعريف بالفرص الاستثمارية الموجودة فيها وتقديمها لأصحاب رؤوس الأموال الأجنبية.

8- الاستثمار في مجال العقار له دور إيجابي في عملية التنمية الاقتصادية وتطويرها وإيجاد فرص عمل جديدة للمواطنين للتغلب على مشكلة البطالة وتمكين المواطنين من الحصول على السكن المناسب بأسعار مدعومة من الدولة.

9- يتأثر الاستثمار العقاري الأجنبي من حيث التضييق والتوسع بسياسة الدولة المضيفة وقوانينها وتحتوي هذه السياسة والقوانين على مجموعة من الحوافز والمزايا والضمانات مقابل القيود المختلفة المفروضة عليه.

10- للاستثمارات العقارية الأجنبية تأثيرات إيجابية على الدولة المستثمرة لديها، إذ تسهم تلك الاستثمارات في نقل التكنولوجيا وتعمل على إيجاد فرص عمل جديدة وتوسع الطاقة الإنتاجية وتدعم مشاريع الإسكان بوجه خاص وتقلل من التكلفة على المواطن لتمكينه من تملك العقار والمساهمة في حل أزمة السكن فهو يستعمل وسيلة دعم للقطاع الخاص المحلي.

## 2- التوصيات:

جاءت التوصيات على النحو التالي :

1. ضرورة توفير بنية تحتية ملائمة تسهل عملية الإستثمار العقاري كتوفير الخدمات والمرافق الأساسية المتمثلة بشبكات الطرق البرية والنقل الجوي والبحري وشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية، وشبكات المياه والكهرباء وتوفير تكنولوجيا المعلومات وسهولة الوصول إليها.
2. ضرورة الإستمرار في السياسات المتعلقة بالإستقرار الإقتصادي والإجتماعي كونه يعتبر ضرورة ملحة في إستقرار الإستثمارات العقارية القائمة وحفز إستثمارات جديدة.

3. ضرورة مراجعة اللوائح والقوانين المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري.
4. إيجاد حلول تمويلية لرفع عبء التمويل عن كاهل المطور العقاري.
5. وضع خطة واضحة بالتعاون مع جهات الدولة لتحسين وضبط سبل الترويج للمنتج العقاري المصري باختلاف أشكاله.
6. فتح آفاق أوسع أمام المطور العقاري للاستثمار في البنية التحتية بالتنسيق مع الدولة.
7. إنشاء قواعد بيانات واضحة ومحددة توضح للمستثمر المصري والعربي والأجنبي فرص الاستثمار.
8. العمل على إنهاء تأسيس منظومة واضحة لاستصدار "رقم قومي" لكل عقار في مصر
9. توظيف الكفاءات البشرية المؤهلة والتدريب المستمر للموظفين وخاصةً فيما يتعلق بتطبيق التشريعات والقوانين والتعليمات.
10. نقترح سن قانون جديد يسمى بقانون الاستثمار العقاري الموحد ليختص بالاستثمارات العقارية المحلية والعربية والأجنبية، ويجب أن ينطوي على كافة هيئات ومؤسسات التمويل العقاري.
11. إنشاء قاعدة بيانات مركزية تشمل على الثروة العقارية في مصر، ويجب أن تحتوي قاعدة البيانات على عدد العقارات في مصر وتاريخ إنشائها ونوع العقارات سواء كانت اقتصادية أو متوسطة أو فاخرة، كما

يجب أن تتضمن قاعدة البيانات حالة العقارات سواء كانت ممتازة أو جيدة أو متدهورة ونوع المنطقة التي تتواجد بها العقارات سواء كانت منطقة جديدة أو عشوائيات، فكل تلك المعلومات تساعد صناع القرار في الحصول على معلومات دقيقة وبالتالي يتعرفوا على معرفة حالة العقارات في مصر ليعرفوا نوعية العقارات التي يجب إنشائها.

12. ضرورة التنسيق بين مجلس الوزراء ووزارة الاستثمار لمتابعة خريطة الاستثمار العقاري في مصر وذلك ليتم إنشاء العقارات الجديدة في أماكن بعيدة عن المدن القائمة ولتحفيز الاستثمارات العقارية بالمدن الجديدة وبالمناطق الصحراوية عن طريق منح تسهيلات وإعفاءات ضريبية للمستثمرين.

13. إقامة مجلس أعلى يشترك فيه مجلس الوزراء والقطاع الخاص على أن يضم عدد من المستشارين والخبراء في مجال الاستثمار العقاري وعدد من ممثلي شركات القطاع الخاص والقانونيين للاتفاق على اتباع سبل معينة تهدف لتحفيز الاستثمار العقاري مع ضرورة تقديم تسهيلات لزيادة عدد الوحدات السكنية.

14. تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في قطاع الإسكان الاقتصادي، فبدلاً من زيادة حجم الاستثمارات في قطاع الإسكان الفاخر بنسبة كبيرة جداً يجب أن يتم الالتفات للمواطن ذو الدخل المحدود ليتمكن من البقاء في مسكن مناسب بسعر جيد.



15. تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار العقاري في الإسكان الاقتصادي من خلال إعفاء القطاع الخاص من الضرائب وتقديم كافة الخامات الخاصة بالبناء بأسعار رمزية، فيجب توفير الإسمنت والحديد والعمالة الماهرة بأسعار مخفضة تقل عن الأسعار الموجودة في القطاعات الأخرى.
16. ضرورة تعاون القطاع الخاص مع الجمعيات الأهلية ومنظمات المجتمع المدني من أجل إقامة مساكن لمتوسطي ومحدودي الدخل، والتالي تخفيف الأعباء عن القطاع الخاص وتدريب الكوادر المحلية على الدخول في مجال العقارات.

## قائمة المراجع

## أولاً- المراجع باللغة العربية:

1. أحمد رجائي انيس، السوق العقاري واسبس التقييم، كلية الهندسة، جامعة القاهرة .
2. اسماعيل درة، اقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة، العدد 127، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 1988م.
3. شكري صالح إبراهيم الصعيدي، تنظيم الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه ، كلية الشريعة والقانون بالقاهرة ، ١٩٩٠م.
4. محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقه الإسلامي ، منشأة المعارف , 2009.
5. حاتم جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين السوق العقاري، طبعة ٢٠٠٣م.
6. سامى سويلم، الاستثمار العقاري، الموسوعة الحرة، لسنة ٢٠٠٩م.
7. حسين جمعة، التسويق العقاري الحديث، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية المعمارية، 2006م.
8. نزيه عبد المقصود مبروك، صناديق الاستثمار بين الاقتصاد الإسلامي والاقتصاد الوضعي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠١1.
9. فارس السيد عبد الحميد ، العلاقة بين الأستثمار القومي والاستثمار العقاري ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، 2008 .

10. نعت نظمي، تعزيز الشفافية في تخصيص الأراضي ، شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب ، القاهرة، 2012م.
11. ولاء الدين محمد ابراهيم ، التطوير العقاري ، دراسة مقارنة ، دائرة القضاء ، أبو ظبي ، ط1 ، 2014 .
12. كينيث دي. روزين، ، الاستثمارات العقارية، ست طرق الأساسية لتحقيق ثروة من تجارة العقارات ، ترجمة عائشة حمدي، مجموعة النيل العربية، 2009.
13. طلعت الدمرداش، اقتصاديات إنشاء المدن الجديدة، مكتبة المدينة، الزقازيق، 1998م.
14. محمد محمود عبد الله يوسف، اثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان، دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، 2008م .
15. حسب الله الكفراوي وأخرون، ادارة المدن الجديدة، مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، 2001م.
16. عبد المحسن يحيى الجهيمي، حماية حقوق المستثمرين في المساهمات العقارية، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، ط1، 2012.

17. محمد ندا لبدة، الاستثمار العقاري ودورة فى حدوث الازمة المالية العالمية دراسة فقهيه اقتصادية مقارنة ، دار الوفاء للطباعة والنشر , 2013 .
18. حامد الخضيرى، تقييم الاستثمارات، دار الكتب العلمية، القاهرة، ٢٠٠٠م.
19. تقرير الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء 2021، متاح عبر الرابط التالى:  
<https://www.capmas.gov.eg/HomePage.aspx>

#### ثانياً: المراجع باللغة الأجنبية:

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

3. GODDARD, G. Jason; MARCUM, Bill. Real estate investment: a value based approach. Springer Science & Business Media, 2012.
4. KUMAR, Sandeep; TALASILA, Viswanath; PASUMARTHY, Ramkrishna. A novel architecture to identify locations for Real Estate Investment. International Journal of Information Management, 2021.
5. MANGANELLI, Benedetto. Real estate investing. Springer, 2015.
6. EL GIUDICE, Vincenzo, et al. Real estate investment choices and decision support systems. Sustainability, 2019.
7. WALDRON, Richard. Capitalizing on the state: The political economy of real estate investment trusts and the 'resolution' of the crisis. Geoforum, 2018.
8. FISHER, Jeffrey, et al. An analysis of the determinants of transaction frequency of institutional commercial real estate investment property. Real Estate Economics, 2004.
9. CAPELLÁN, Ricardo Urrestarazu; OLLERO, José Luis Sánchez; POZO, Alejandro García. The influence of the real estate investment trust in the real estate sector on the Costa del Sol. European Research on Management and Business Economics, 2021
10. FENG, Zhilan; GHOSH, Chinmoy; SIRMANS, C. F. On the capital structure of real estate investment trusts (REITs). The Journal of Real Estate Finance and Economics, 2007.

- 
- 
- 11.VIRIATO, Jennifer Conway. AI and machine learning in real estate investment. The Journal of Portfolio Management, 2019
  - 12..KIM, Hyung Min. International real estate investment and urban development: an analysis of Korean activities in Hanoi, Vietnam. Land Use Policy, 2020.
  - 13.David (S): Essentials of Real Estate Investment, 2007.