

\*نشر هذا التقرير بموقع إدلال (٢٠٠٨م)

## السوق العقاري في مصر .. رؤية تحليلية

محمد محمود يوسف

المدرس المساعد بكلية التخطيط العمراني والإقليمي – جامعة القاهرة

Mmyoussif@yahoo.com

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

### مؤشرات اقتصادية

ساهم القطاع العقاري ( التشييد والبناء والأنشطة العقارية ) في مصر بحوالي ٨٦ % في الناتج المحلي الإجمالي عام ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ واستوعب القطاع العقاري حوالي ١١ % من إجمالي العمالة المباشرة الإضافية المولدة في الاقتصاد القومي عام ٢٠٠٥ – ٢٠٠٦ وكشفت دراسة حديثة لمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار في مصر عن أن عامي ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ شهدا نشاطاً ملحوظاً ونمواً ملموساً في مجال التشييد والبناء فقد ارتفع معدل النمو عام ٢٠٠٥-٢٠٠٦ ليبلغ ١٤% مقابل ٥ % عام ٢٠٠٤ – ٢٠٠٥ ويتوقع أن يصل إلى ١٥ر٨ % كما تحقق ارتفاع ملحوظ في الاستثمارات العقارية خلال الفترة من ٢٠٠٢-٢٠٠٧ حيث بلغت إجمالي قيمتها في ٢٠٠٧ حوالي ١٥١ مليار جنيه مقابل ٩١ مليار جنيه عام ٢٠٠٣.

رئيس الوزراء المصري كشف في يونيو ٢٠٠٨ عن أن الاستثمارات في قطاع التشييد بلغت حالياً أكثر من ٥٠ مليار جنيه، وأن ٤٥% فقط من الثروة العقارية تخضع حالياً لقوانين البناء. وأوضح رئيس مجلس الوزراء أن هناك توازناً بين الطلب والعرض في سوق العقارات في مصر، كما أن هناك زيادة في حركة سوق البناء بلغت حوالي ١٥% وزيادة ٢١ % في

استخراج رخص البناء، معربا عن أمله في أن تستمر هذه الطفرة في السوق. كما أوضح أن الثروة العقارية في مصر تصل قيمتها إلى ٢٠٠ مليار جنيه

### نمو متزايد

لم يصل سوق العقارات في مصر بعد إلى مرحلة التشبع بل يرحب باستثمارات جديدة بحسب ما صرح به رئيس الوزراء المصري الذي قدر في الوقت نفسه نسبة الزيادة في نشاط السوق بحوالي ٤٠%.

ويؤكد الخبراء ان هناك اتجاها جديدا نحو بناء العقارات الفاخرة الذي يستقطب الطبقة الثرية سواء من المصريين أو الأجانب مما ضاعف الطلب على العقار المصري كما أن صدور قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وما يقدمه من تسهيلات ساعد في نمو السوق العقاري في مصر حيث يقوم بتمويل ٩٠ في المائة من قيمة العقار على عكس البنوك التجارية التي لا تعطي تمويلا أكثر من ٥٠ في المائة الى ٦٠ في المائة من قيمة الأصل الذي يمنح عليه العقار فاعطى ذلك فرصة للمستثمر من اجل شراء عقار لم يكن باستطاعته شراءه نقدا او بقروض متوسطة الاجل.

وساعد على نمو السوق العقاري ايضا اكتشاف مناطق جديدة وقابلة للتطوير العقاري مثل خليج جامشا وسهل حشيش في البحر الأحمر أعطى فرصة جيدة للاستثمار العقاري حيث قامت مجموعة شاهين بتنفيذ مجمع سيرينا بتصاميم جديدة وفريدة في البحر الأحمر بقيمة تصل الى بليونى دولار كما أن دخول المستثمرين الجدد الى السوق المصري والتركيز على مناطق محدودة أدى إلى ارتفاع الأسعار في مناطق معينة دون غيرها. ويرى البعض أن المجال العقاري بصفة خاصة في مصر يعد مجالا بكراً، وهناك العديد من المشروعات التي يمكن إقامتها فعلى سبيل المثال، لا يوجد في مصر مركز تجاري عالمي سوى «سي تي ستارز» في القاهرة، بينما يسمح التعداد السكاني الكبير ببناء عشرات المراكز التجارية الضخمة، كما يوجد نقص شديد في خدمات تجارة التجزئة.

وطبقا لإحصاءات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء في مصر فإن ٤,٨% من المواطنين بمصر يعيشون في عقارات تقل عن ٣٠ ألف جنيه، و ٢٤% يعيشون في عقارات قيمتها أقل من ٥٥ ألف جنيه و ٣٩,٣% يعيشون في عقارات قيمتها تقل عن ٧٢ ألف جنيه، و ٢٦,٣% في عقارات تقل عن ١٠٥ آلاف جنيه. كما ان هناك ٣,٦% يعيشون في عقارات قيمتها ٤٦٥ ألف جنيه.

## أسباب النمو

يرجع الخبراء النمو الملحوظ في السوق العقاري إلى عدة أسباب منها؛ الفوائض البترولية في دول الخليج العربي، وتشبع السوق الخليجية، مما جعل رؤوس الأموال العربية تتجه إلى مصر نظراً لتوفر عنصر الأمن والاستقرار السياسي والاقتصادي إلا ان هذه الاستثمارات تتجه نحو الإسكان الفاخر والفاخر جداً، ولا تستهدف المصريين إلا في تسويق ٢٠% منها فقط، فهي مخصصة لراغبي تملك المنزل الثاني من الأجانب كما يحدث الآن في المنتجات الجديدة.

ومن أسباب التحول إلى الاستثمار العقاري عدم استقرار البورصة عموماً وتعرضها للانهايار في أكثر من سوق عربية، مثلما حدث في السوق السعودية في ٢٥ فبراير ٢٠٠٦م، مما جعل الطلب يتزايد على العقار، لأنه على مر العصور يعتبر مستودعاً للقيمة.

ويؤكد الخبراء حدوث طفرة ملحوظة في أسعار العقارات التي شهدت ارتفاعاً صارخاً في الآونة الأخيرة ويرجع ذلك إلى دخول المستثمرين الجدد إلى السوق المصرية، وهو ما أدى لحدوث خلل بين قوى العرض والطلب، بمعنى أن هناك طلباً كبيراً على مناطق محدودة مما أدى لرفع الأسعار، بالإضافة إلى ارتفاع تكلفة مواد البناء الأساسية، خاصة الحديد والأسمنت، بنسبة لا تقل عن ٣٠% في العام الماضي ٢٠٠٦م وحده، وكذلك لعدم وجود خطط توسعية واضحة للدولة خاصة في المناطق الجديدة التي تلقى رواجاً وطلباً خاصة من القطاع الخاص. ويرجع بعض الخبراء امتداد الارتفاعات السعرية من منطقة لأخرى وفقاً لنوعية المنطقة فإذا حدثت نهضة تمويلية في منطقة معينة ترتفع أسعار المناطق المجاورة لها والمحيطة وهو ما تعرضت له بالفعل المنطقة التي يسكنها ضحايا زلزال عام ١٩٩٢م في منطقة المقطم بعد وجود شركة إعمار الإماراتية بالقرب منها.

ومن أسباب نمو السوق العقاري في مصر ما شهدته السوق من تنافس شركات عربية كبيرة مثل إعمار الإماراتية وعليان السعودية ومجموعة الخرافي التي تنفذ مشروع «بورت غالب» المجاور لمطار «مرسى علم» الدولي وبلغت كلفة البنية التحتية فقط ١٧٠ مليون دولار مما أدى إلى إحداث حالة من النشاط العقاري الكبير في مصر وزاد الطلب على الاستثمار العقاري كما انه أعطى ثقة كبيرة لجميع القطاعات الاستثمارية بجذوى الاستثمار العقاري في مصر وذلك لان هذه الشركات العملاقة لها رؤية إستراتيجية في استثماراتها.

## استلهاهم تجربة دبي

وصف بعض الخبراء ما يحدث في السوق العقاري المصري بأنه استنساخ لما حدث من قبل في إمارة دبي، حيث اتجهت أنظار الشركات العربية الكبيرة إلى مصر وأراضيها في المدن الجديدة وعلى السواحل الشمالية والشرقية، لإقامة مشروعات عقارية ضخمة تستلهم روح

الطفرة العقارية التي شهدتها الامارات العربية المتحدة وبصفة خاصة إمارة دبي، لتعيد صياغتها في مصر، وتطويرها بأحدث ما وصلت إليه التكنولوجيا. واكد الخبراء انه في عهد وزارة أحمد نظيف الحالية في مصر وتعديل التشريعات المتعلقة بالاستثمار والأراضي والبناء، بدأت موجات زحف من الشركات العربية لبحث استثمار مليارات الدولارات الأمريكية في بناء مشروعات عقارية في مصر، منها شركة إعمار الإماراتية التي أنشأت فرعاً لها هو إعمار مصر التي تقوم بتنفيذ مشروعات عقارية كبيرة تبلغ التكلفة الإجمالية لهما ٢٠ مليار جنيه مصري (٣,٥٧ مليار دولار أمريكي)، وهما مشروع «أب تاون كايرو» في منطقة هضبة المقطم بالقاهرة على مساحة ٤ ملايين متر مربع، ومشروع «مراسي» بمنطقة سيدي عبد الرحمن على الساحل الشمالي الغربي على مساحة ١٥٤٤ فداناً. كما تبحث الشركة تنفيذ مشروعات عقارية وسياحية جنوب مصر بمدن الأقصر وأسوان.

كما أعلنت مجموعة «الفيثيم كابيتال» الإماراتية الدخول في ميدان المنافسة العربية العقارية في مصر واستثمار ٢٠ مليار جنيه مصري لتنفيذ مشروع عقاري شرق القاهرة، وهو «كايرو فيستيال سيتي» الذي يقام على مساحة ٣ ملايين متر مربع جنوب شرق التجمع العمراني الخامس في مدينة القاهرة الجديدة وهو نسخة أصغر حجماً من مشروع الفيثيم بدبي وهو «دبي فيستيال سيتي» الذي تصل مساحته إلى ٦ ملايين متر مربع على خور دبي.

### قانون البناء الموحد

تعتزم مصر تطبيق قانون جديد يختص بالسوق العقاري هو قانون البناء الموحد الذي وافق عليه البرلمان المصري والذي يستهدف من حيث المبدأ سد الثغرات التي عانى منها قطاع البناء لسنوات طويلة، مما أدى إلى انتشار العشوائيات وانعدام التنسيق الحضاري وتدهور الثروة العقارية. فقد استحدث المشروع أحكاماً تقضي بالسماح بالبناء على العقارات المقامة بدون ترخيص في حالة سلامة الأساسات، وان تصدر كل الموافقات من جهة واحدة، بينما تصدر التراخيص خلال شهر من استيفاء الأوراق وإنشاء اتحاد الشاغلين لكل مبنى يزيد عدد شاغليه على خمسة ويكون للاتحاد حق مطالبة أعضائه بسداد تكاليف الصيانة التي تقرها الجمعية العمومية.

وأهم ملامح قانون البناء الموحد أنه يضع قواعد ومعايير محددة للبناء تطبق على جميع المدن والقرى ليكون البناء على أساس سليم، واستحداث آلية ميسرة لاستخراج تراخيص البناء لا تتجاوز أسبوعاً واحداً بعد مراجعة الأوراق، كما يسمح بالتعليق على المباني المقامة حالياً

بشرط أن يسمح الهيكل الانشائي للعقار وتحمل المرافق وسهولة المرور بذلك ووضع ضمانات لتنفيذ الأعمال طبقا للمواصفات القياسية والاكواد المعتمدة. ويتضمن القانون عملية صيانة المباني والحفاظ على الثروة العقارية والطابع المعماري، اذ ان العقارات القديمة أصبحت في حالة سيئة نتيجة عدم الصيانة لضعف قيمة الايجارات بسبب تحديد القيمة الايجابية، كما أن تملك العقارات أدى الى شيوع مسؤولية الصيانة بين الجميع ف جاء القانون ليضع تشريعا ينظم عملية صيانة المباني بإنشاء اتحاد للشاغلين دوره الحفاظ على سلامة العقار وتعطى له الصلاحيات ليطالب كل الشاغلين بتحمل النفقات .. كما يلزم الجهة الإدارية بأن تقوم في حالة الخطر الداهم بإخلاء المبنى والمباني المجاورة اذا لزم الأمر حفاظا على أرواح المواطنين.

### **توقعات مستقبلية**

يتوقع الخبراء أن يستمر الازدهار في سوق العقار المصري قبل أن تهبط الأسعار بمعدلات متوازنة، مستبدين حدوث ركود عقاري، كما حدث في حقبة التسعينات من القرن العشرين الميلادي. ويرى الخبراء أيضا ان سوق العقار المصري يعتبر من أقوى الأسواق العقارية العربية بعد فترة ركود دامت أربع سنوات ومن المتوقع أن يستمر الانتعاش الحالي لمدة تتراوح ما بين خمس إلى عشر سنوات.