

ملاحظات موجزة حول ندوة بعنوان:

## "هل تدخل مصر في فقاعة عقارية تهدد الاقتصاد؟"

الثلاثاء ١٨ سبتمبر ٢٠١٨، من الساعة العاشرة صباحا وحتى الثانية عشرة ظهرا

### المتحدثون:

- الأستاذة/ مي عبد الحميد – رئيس مجلس إدارة صندوق التمويل العقاري
- المهندس/ هشام شكري – رئيس مجلس إدارة مجموعة رؤية القابضة للاستثمار العقاري
- الدكتور/ أشرف دويدار – العضو المنتدب لشركة أرضك للتنمية والاستثمار العقاري
- السيد / محمد الباروني – رئيس قطاع الائتمان بالبنك التجاري الدولي

### مدير الجلسة:

د. عبلة عبد اللطيف – المدير التنفيذي ومدير البحوث، المركز المصري للدراسات الاقتصادية

### أهم ما ذكره المتحدثون:

المهندس/ هشام شكري:

- يصنع الادخار في العقار دروة إنتاجية تفيد الاقتصاد.
- من ملامح الفقاعة زيادة العرض عن الطلب ولكن في الواقع إن معدل نمو الشعب ٢,٥ مليون فرد كل عام مما يؤدي إلى حوالي مليون حالة زواج سنويا، منها ٥٠٠ ألف حالة بحاجة إلى وحدات سكنية.
- كل ما ينتجه القطاع الخاص من وحدات سكنية يستهدف الـ ١٠% الأغنى في مصر.
- ينتج القطاع الخاص من ٥٠ – ٦٠ ألف وحدة سنويا.
- لا يوجد فقاعة لأن الأسعار لم تنخفض على مدى الأعوام السابقة بالرغم من الظروف.
- بناء مدن جديدة أمر جيد، وتحتاج هذه المدن إلى فترة معقولة من الزمن لحين تحقيق مستهدفاتها.
- يعيش المصريون على ٧% من مساحة مصر وبحلول عام ٢٠٣٠ يجب إعمار ٥% إضافية من مساحة مصر للحفاظ على معدل الكثافة الحالي وليس تقليله.

### د. عبلة:

- ✓ ثبات الأسعار ليس مؤشرا على عدم وجود مشكلة لأن الأصل أن تلبية صناعة العقار احتياجات المواطنين.
- ✓ إفلاس المطورين ليس الدليل الوحيد على وجود مشكلة.
- ✓ الادخار في العقار لا خلاف عليه، ولكن يجب معرفة كيف سيتم تسويله.
- ✓ ضرورة تنمية المحافظات لتخفيف ضغط الهجرة إلى القاهرة.
- ✓ إن لم يكن هناك فقاعة حالية فإننا قد نكون متجهين نحوها.

### الأستاذة/ مي:

- لابد من وجود دراسة كمية لحجم الطلب على العقار.
- يجب أن تكون عمليات البناء الجديدة مدفوعة بالطلب.

- ٨٠ - ٨٥% من الطلب على العقار إسكان اجتماعي، ولكن يستحوذ الإسكان الفاخر على معظم المساحات الإعلانة.
- ليس من المفترض أن يكون الإسكان الاجتماعي مخزناً للقيمة كونه مدعماً.
- خلال الخمس سنوات الماضية كان إنتاج وحدات الإسكان الاجتماعي معتمداً على الطلب، وتم مراقبة نسب الإشغال وسحب الوحدات المغلقة من أصحابها.
- ارتفعت أسعار وحدات الإسكان الاجتماعي بعد التعويم وتخفيض الدعم وبالتالي نحتاج إلى دعم أكبر.
- لا يوجد مؤشرات لقياس التضخم في أسعار العقارات في مصر على غرار الدول الأخرى، بسبب عدم رغبة المطورين العقاريين في الإفصاح عن أسعارهم الحقيقية وعدم وجود سوق ثانوي جيد.
- المطور العقاري يعتمد على تمويل العميل وفي هذا خطورة شديدة.
- الاقتراض العقاري لا يمثل أي مشاكل بدليل أن نسبة التعثر في برنامج التمويل العقاري للإسكان الاجتماعي كانت صفر تقريباً.
- دعم الفائدة في المرحلة الانتقالية حتى ينخفض سعر الفائدة تدريجياً ليناسب سعر السوق.
- المستهدفات للمدن الجديدة مبالغ فيها.
- التوسع في المدن شيء طبيعي بناءً على الطلب.
- على المطورين العقاريين دراسة الملاءة المالية للعملاء بدقة.
- ضرورة وجود قانون لتنظيم عمليات البناء.
- ليس من العادي أن يتحول المطور إلى بنك يقوم بالتقسيط للعملاء، في حين أنه لا يستوفي الشروط اللازمة للقيام بهذا الدور.
- التغيير في نمط البناء شيء جيد لأنه يتناسب مع الاحتياج الحقيقي للعميل ولكن تزامنه مع الزيادة الكبيرة في العرض وضعف السوق الثانوي يثير تساؤلات حول وجود بؤادر مشكلة.

#### تعليق د. عبلة:

- ✓ التوسع في القاهرة ليس الحل، الحل هو خلق فرص عمل في باقي المحافظات.
- ✓ المطور العقاري يخدم نسبة صغيرة جداً من المجتمع (A class)، هل من ضمن الحلول أن يوسع المطور العقاري نشاطه ويضم الإسكان الاجتماعي؟

#### السيد/ محمد الباروني:

- يرتبط القطاع العقاري بقطاعات أخرى كثيرة تتغذى عليه (قطاع المقاولات وقطاع مواد البناء).
- بالإضافة لدور البنك كمولد، فهو يلعب دوراً استشارياً للعميل ورقابياً على المطور للحماية من المخاطر.
- مقارنة الحقبات ببعضها ليس الحل لأن لكل حقبة زمنية أبعاد مختلفة ووضع سياسي واقتصادي مختلف.
- التمويل العقاري غير نشط بسبب سعر الفائدة المرتفع.
- يجب معرفة قدرة العميل على تسديد القسط والالتزام في الدفع بالإضافة إلى تحليل نسب الاخفاق في معدلات التحصيل وتعرضنا لها لفترات زمنية مختلفة (ما قبل التعويم وما بعده).

#### الدكتور/ أشرف:

- محاولات مناقشة قوانين للتمويل العقاري للإسكان الاجتماعي مع الحكومة لم تنجح.
- المشكلة تكمن في عدم اتفاق العاملين في القطاع على تحديد الأدوار.
- نسبة قليلة جداً من الشيكات تم رفضها وبالتالي قد لا يكون هناك فقاعة حالياً.

- العميل لا يرغب في الإفصاح عن مصدر دخله.
- البنوك تتخوف التمويل العقاري بفائدة قليلة بحجة التكدس في مناطق معينة ويشكل ارتفاع الفائدة الحالي مشكلة كبيرة.
- كلما ارتفعنا بالأسعار سنجد اشخاص مستعدين لشراء هذه الوحدات مما يؤدي إلى رفع الأسعار بشكل مبالغ فيه.
- ضرورة وجود آلية لإدارة المرافق وتوفير الخدمات.
- دور الحكومة هو الرقابة وليس المنافسة.
- الهيئة الرقابية غير كفئة.
- تطبيق الBlock Chain بدلا من السجل العيني لمواكبة التطوير التكنولوجي والأهم من ذلك وجود قاعدة بيانات.
- ضرورة وجود مجلس تنسيقي لينسق بين المطورين العقاريين والمطورين الصناعيين.
- مصدر تمويل الفقاعة هو المدخرات وليس الائتمان مما سيقلل من اضرار الفقاعة.

### الحلول المقترحة:

- ضرورة تواجد قاعدة معلومات.
- ضرورة وجود تشريعات لتنظيم القطاع العقاري وإعادة دراسة قانون المطور العقاري.
- ضرورة الحد من اسعار العقار، فأرباح المطور ليس مبالغ فيها انما نصيب الأرض من التكلفة مرتفع.
- ضرورة وضع استراتيجية لتصدير العقار واشتراك الدولة فيها.
- وجود حلول للتمويل العقاري.
- تعديل القانون لحل مشكلة اثبات الدخل.
- دراسة مقترح تخفيض سعر الفائدة عن طريق الدعم: ١-٥%، ٥-٠% من اجمالي مبيعات المطورين يوضع في صندوق سنويا ويصب في صالح دعم الفائدة، يتحمل جزء منها المشتري (الوحدات الفاخرة) والجزء الاخر يتحمله المطور تحفيز المطورين للاتجاه الي الصعيد.
- تعريف المطور العقاري وحجمه في السوق لتحديد الاراضي التي يتعامل فيها.
- ضرورة تكوين House Price Index.
- ضرورة خضوع جمعيات الاسكان للقانون.
- يجب تحديد دور الدولة بوضوح.
- مراجعة شاملة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وهيئة التنمية الصناعية ودورهما.