

التحول الرقمي في القطاع العقاري

إعداد – د.خالد درباله استشاري التحول الرقمي



لماذا تم اختيار القطاع العقاري لورشة العمل هذه؟

أولاً - يشارك القطاع العقاري في مؤشر إداء الاعمال الصادر من البنك الدولي بمؤشرين رئيسيين وهما:

- مؤشر استخراج تصاريح البناء - ترتيب ٢٠١٨ ٦٦ أما ٢٠١٩ فكان ترتيب مصر ٦٨
- مؤشر تسجيل العقار - ترتيب ٢٠١٨ ١١٩ أما ٢٠١٩ فكان ترتيب مصر ١٢٥

ثانياً - أن إنهيار أسعار العقارات بنسبة ١٠% يعنى انهيار اقتصادى بنسبة ٢٠% وذلك لانهيـار حقوق الملكية بنسبة ١٠% وانهيـار أسعار السوق بنسبة ١٠% ، بالإضافة الى تأثيره المباشر على باقى القطاعات الاقتصادية الأخرى.

لذلك حتى نستطيع التحول الى الاقتصاد الرقمى لابد من دراسة القطاع العقارى وآليات تحوله رقمياً

الاقتصاد الرقمي – مفاهيم عامة



التحول الرقمي للقطاعات الاقتصادية المختلفة يؤدي الى استنباط المؤشرات الاقتصادية التي تساعد على ضبط سياسات هذه القطاعات بناءً على مدى استقرار المؤشرات الاقتصادية

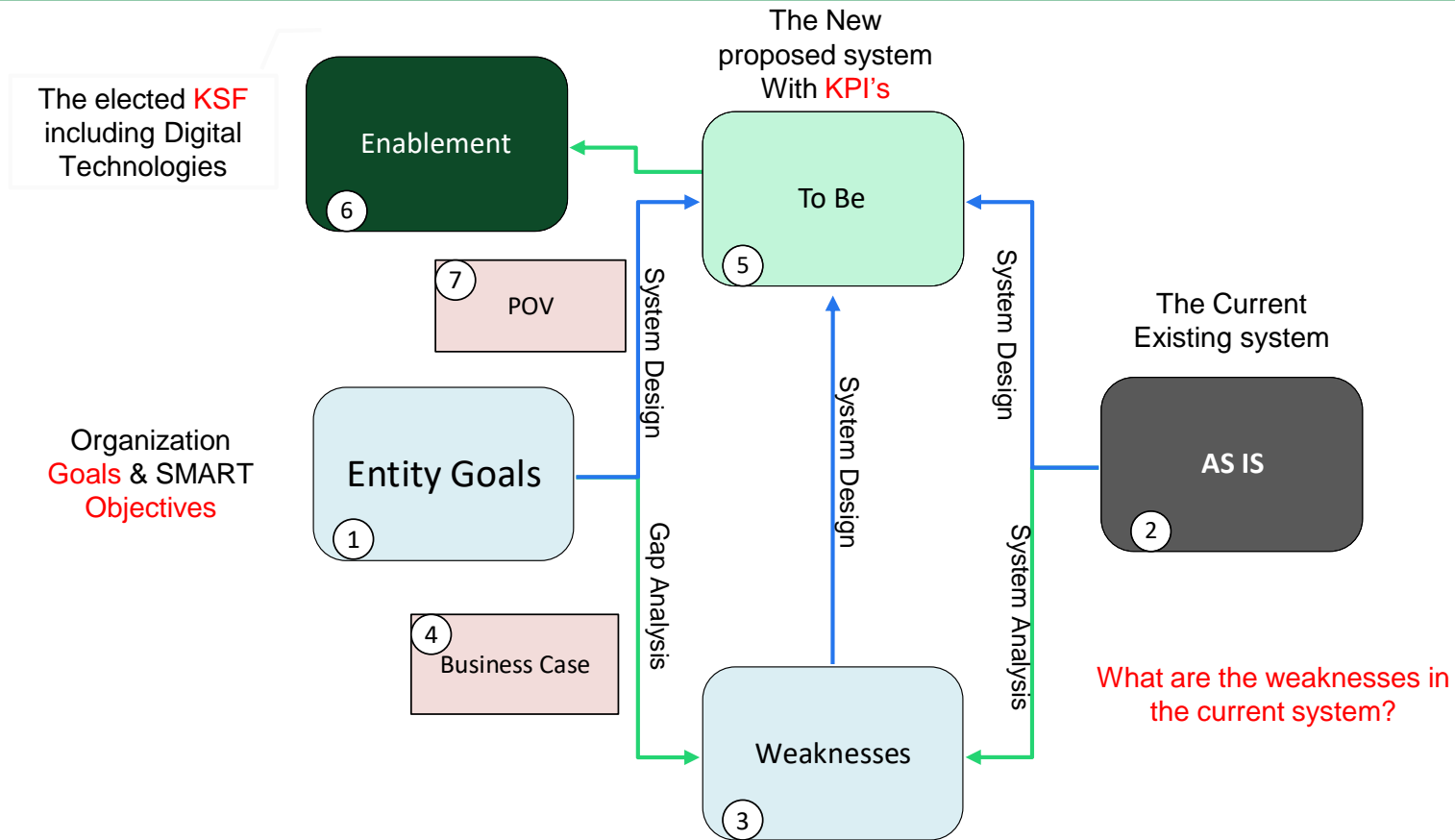
- حجم مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي
- حجم الاستثمارات الأجنبية المباشرة وغير مباشرة في القطاع
- حجم الاستثمارات المحلية المباشرة وغير مباشرة في القطاع
- Property Price Index
- Housing Affordability Index
- Median Resale Price
- Real Estate Employment Index
- Real Estate: Rental and Leasing Employment
- Volume of Resales
- Real Estate Revenue sharing in Treasury
- Etc...

مساهمة القطاع العقاري من الناتج القومي الإجمالي (أمثلة من دول العالم)

- الولايات المتحدة الأمريكية – ٦,٢% من الناتج القومي الإجمالي (19.38 T USD) أي ما يعادل 1.2 T USD
- استراليا - ٦,٥% من الناتج القومي الإجمالي (1.323 T USD) أي ما يعادل 86 B USD
- كندا – (+) ٢٠% من الناتج القومي الإجمالي (1.653 T USD) أي ما يعادل 330 B USD
- أمانة دبي – ٧,١% من الناتج القومي الإجمالي (103 B USD) أي ما يعادل 7.5 B USD

مصر – هناك ارقام كثيرة متضاربة ومنها تقارير عالمية عن حجم مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي إلا انه من المؤكد ان هذا القطاع يمثل النصيب الأعظم من المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي وأيضاً في حجم الاستثمارات المباشرة والغير مباشرة التي يتم ضخها سنوياً في مصر.

The Digital Transformation Unified Process (DTP)



التحول الرقمي - الأهداف الاستراتيجية

- إبراز القطاع العقاري كقطاع اقتصادي محوري من خلال إبراز المؤشرات الاقتصادية المستنبطة بالتحول الرقمي
- جذب استثمارات اجنبية ومحلية للقطاع العقاري المصري
- رفع معدل الحوكمة في الإجراءات مما ينعكس إيجابيا" على الحد من معدل مخالفات البناء والالتزام بالمخططات الحضرية
- زيادة حصيلة الإيرادات السيادية للدولة من خلال تحويل الانشطة الاقتصادية الغير رسمية في القطاع الى أنشطة رسمية
- بناء نموذج للتحليل التنبئي ونموذج للمخاطر لتجنب حدوث المشاكل مبكرا وآليات علاجها
- توليد القدرة لدي وزارة الاسكان علي تعديل و ضبط سياساتها من خلال استقرار المؤشرات الاقتصادية

التحول الرقمي للقطاع العقاري : (مثال) دورة إصدار تراخيص البناء – وضع حالي

طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، ولائحته التنفيذية.

أولاً: الحصول على شهادة صلاحية

يتقدم المواطن بطلب للجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية محددًا به عنوان الموقع وحدوده ومرفقا به المستندات المطلوبة.

ثانياً: التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي

ثالثاً" التقدم بطلب التراخيص مرفق به كافة المستندات

رابعاً": استلام التراخيص

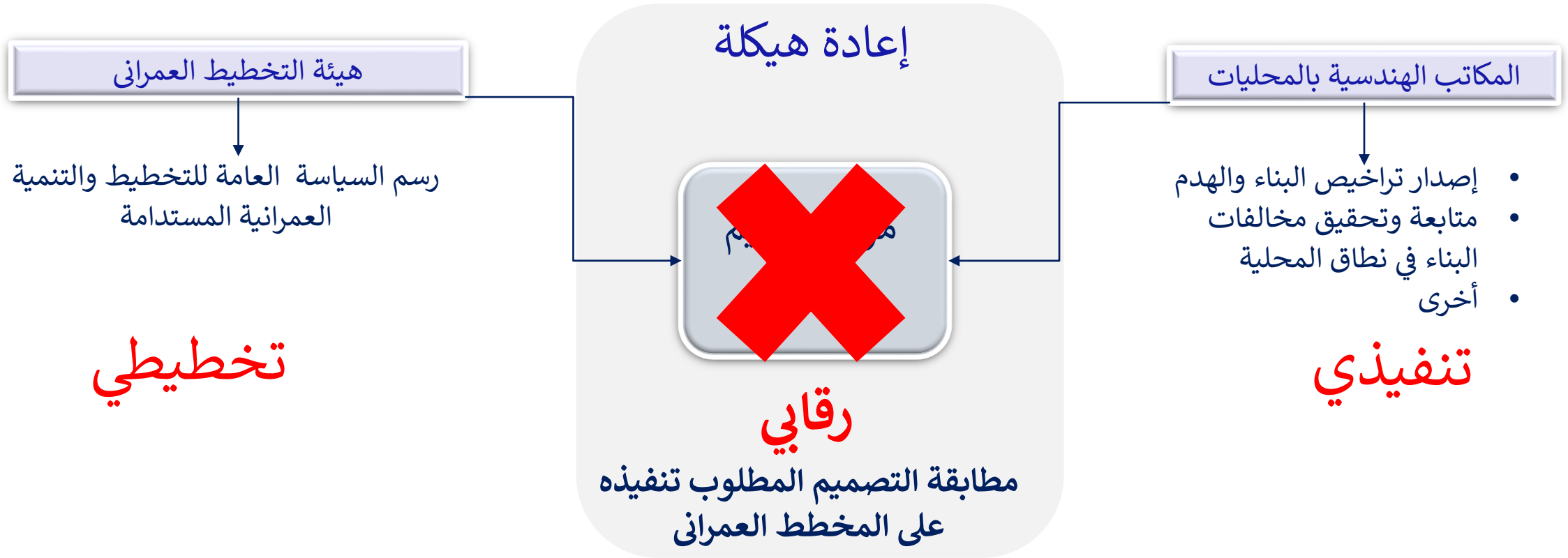
يتسلم المالك أو من يمثله قانونا التراخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة من الجهة الإدارية وذلك في خلال ثلاثون يوما من تاريخ تسليم ملف التراخيص. مع العلم بأنه لم تقم الجهة الإدارية بالبت في طلب التراخيص خلال ٣٠ يوم يكون بمثابة الموافقة عليه.

التحول الرقمي - الأهداف الاستراتيجية

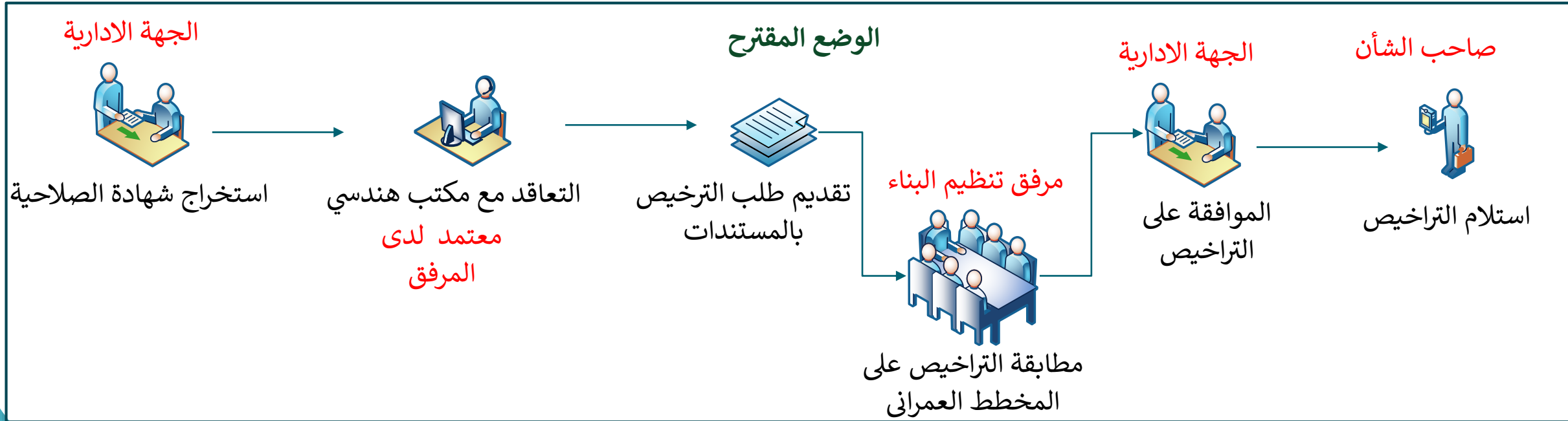
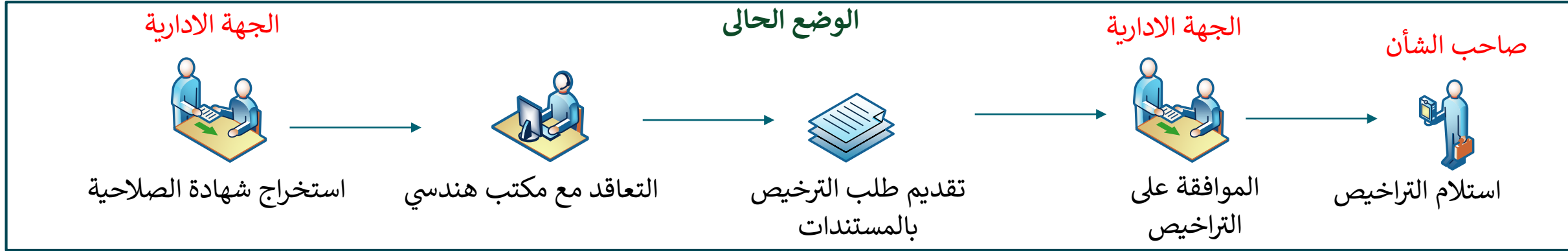
- إبراز القطاع العقاري كقطاع اقتصادي محوري من خلال إبراز المؤشرات الاقتصادية المستنبطة بالتحول الرقمي
- جذب استثمارات اجنبية ومحلية للقطاع العقاري المصري
- رفع معدل الحوكمة في الإجراءات مما ينعكس إيجابيا" على الحد من معدل مخالفات البناء والالتزام بالمخططات الحضرية
- زيادة حصيلة الإيرادات السيادية للدولة من خلال تحويل الانشطة الاقتصادية الغير رسمية في القطاع الى أنشطة رسمية
- بناء نموذج للتحليل التنبئي ونموذج للمخاطر لتجنب حدوث المشاكل مبكرا وآليات علاجها
- توليد القدرة لدي وزارة الاسكان علي تعديل و ضبط سياساتها من خلال استقرار المؤشرات الاقتصادية

التحول الرقمي – عناصر الخلل داخل دورة إصدار تراخيص البناء – وضع حالي

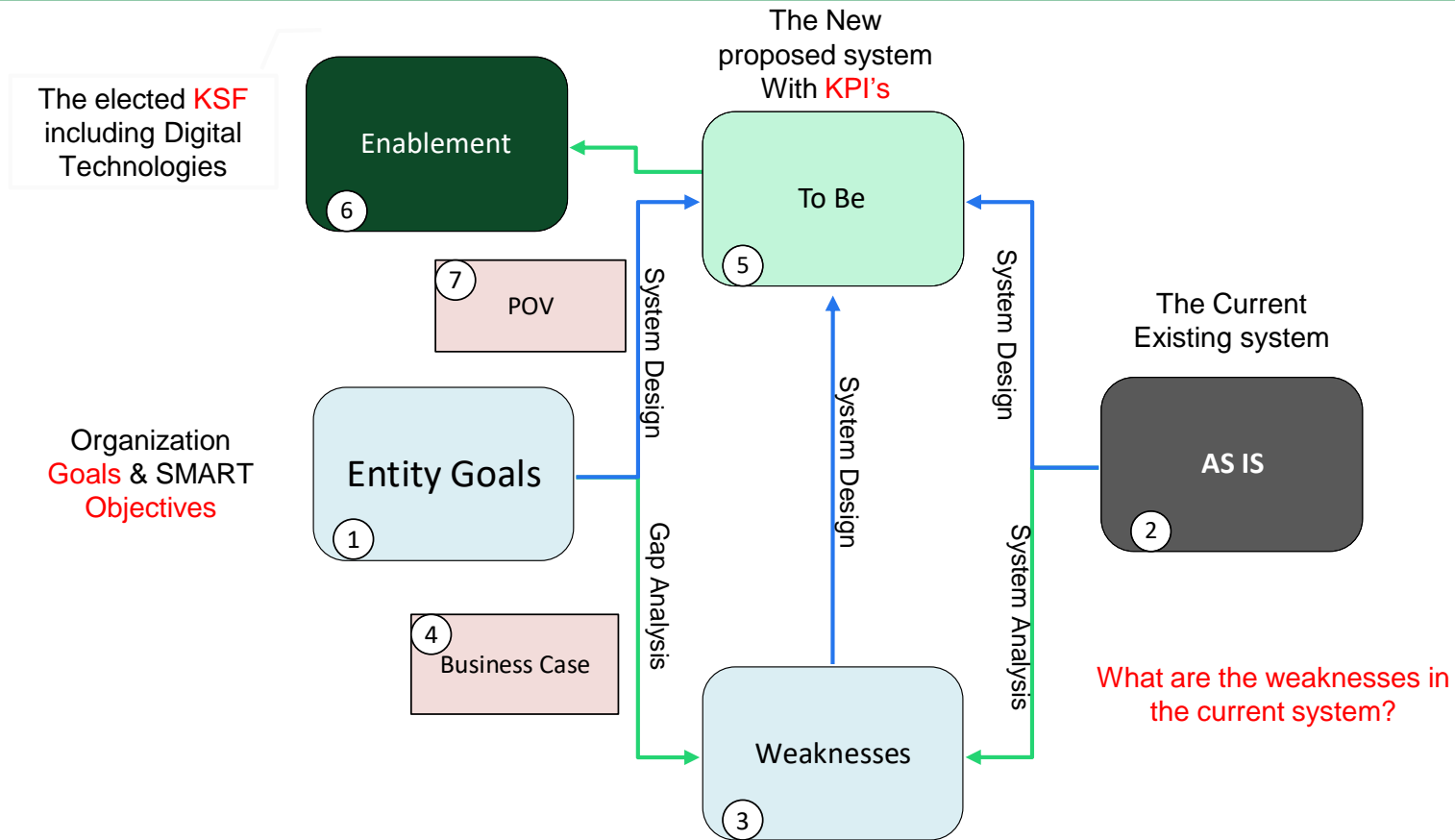
خلل إجرائي



التحول الرقمي للقطاع العقاري: دورة إصدار تراخيص البناء – مقترح



The Digital Transformation Unified Process (DTP)



بعد إعادة الهيكلة - فأنا نستطيع أن نحقق مايلي:

- ضمان مطابقة التراخيص الجديدة مع المخططات العمرانية
- خفض معدل مخالفات البناء-
- حصر تراخيص البناء الصادرة على مستوى الجمهورية مصنفة (مؤشر حجم استثمارات محلية ام أجنبية)
- حصر المعروض من الوحدات العقارية مستقبلا" موزعا" على المناطق العمرانية – (مؤشر حجم العرض)
- تنميط الطلبات الهندسية من طالب التراخيص مثلا" كشف تحديد المساحي لكل وحدة بالعقار (تمهيدا" لتسجيلها)
- بناء رقم عقارى موحد على مستوى الجمهورية بمعرفة النقطة الوسيط للعقار
- أخرى ...



ECES

المركز المصري للدراسات الاقتصادية
The Egyptian Center for Economic Studies

شكرا " لحسن استماعكم