



هل تدخل مصر في فقاعة عقارية تهدد الاقتصاد؟

المركز المصري للدراسات الاقتصادية

التوجه الاستراتيجي للمركز



- تحقيق تنمية مستدامة على أسس سليمة من خلال الجمع بين الكفاءة الاقتصادية والعدالة الاجتماعية



الهدف من الندوة
ما هو مفهوم الفقاعة بشكل عام؟
التجارب الدولية – دراسة تفصيلية للصين
هل هناك داعي للقلق؟
ما هي أهم الأسئلة المطروحة للنقاش؟

الهدف من الندوة

وليس اكتشاف المشكلة بعد حدوثها
ثم بحث كيفية حلها



استقراء مشكلة الاستثمار العقاري
قبل حدوثها وبحث كيفية تفاديها



ما هو مفهوم الفقاعة بشكل عام؟



التأثير السلبي
على الاقتصاد
الكلي

انفجار الفقاعة و
التأثير السلبي على
المتعاملين في هذا
السوق و الأسواق
المرتبطة بها

تعثر المتعاملين
مما يؤدي إلى
انكماش حاد إلى
أن تصل إلى نقطة
السقوط الحر

ارتفاع اسعار
الأصول لتتجاوز
قيمتها الحقيقية في
السوق بشكل
مستمر

التجارب الدولية – الدول محل المقارنة



الصين

مشابهة للحالة المصرية
في كافة الأوجه



اليابان

مرتبط بسوق المال
(يختلف عن الحالة المصرية)



الولايات المتحدة

تأثراً بالأزمة العالمية
ووجودها في الاتحاد الأوروبي



أسبانيا

ما يحمي مصر حتى الآن

• لا يوجد سوق
للأسهم العقارية

• النظام المالي في مصر يعتمد
على النقد و ليس على الائتمان

أسباب المشكلة - الصين

١. أسباب اجتماعية و اقتصادية

٢. الأزمة العالمية و تأثيرها على الاقتصاد

٣. سياسات خاطئة للحكومة

٤. معتقدات خاطئة للمستثمرين في القطاع (سكني و غير سكني)

أسباب المشكلة - الصين

١. أسباب اجتماعية و اقتصادية

- محدودية الفرص للاستثمار الخارجي للمواطن الصيني بالإضافة لرغبته للزواج زادت من الطلب على العقار السكني وجاذبية الاستثمار في العقار بشكل عام
- ندرة وجود العقار المؤجر بأسعار منخفضة للفقراء زاد من الاستثمار في القطاع
- ميل الأثرياء إلى الاستثمار في مشاريع ذات عائد عالي وسريع و مخاطر منخفضة (الاستثمار العقاري)

أسباب المشكلة - الصين

٢. الأزمة العالمية و تأثيرها على الاقتصاد

- لمواجهة الازمة العالمية ٢٠٠٨ تصورت الحكومة الصينية أن أفضل الطرق لزيادة الطلب المحلي و خلق الوظائف هو إعادة إحياء سوق الإسكان الحضري و تقديم الحوافز لتشجيع البناء
- ضخت الدولة أربعة تريليون يوان بعد الازمة مما زاد من العرض النقدي في الأسواق الصينية
- ارتفاع أسعار العقار جعلت القطاع عملياً "معدة الاقتصاد" الصيني (Stomach of the Chinese economy) التي تهضم الزيادة في العرض النقدي
- تضخم العملة الصينية بعد ٢٠٠٨ وضعف جاذبية الصادرات نتيجة لذلك ووجهة المستثمرين بعيداً عن الصناعة

أسباب المشكلة - الصين

٣. سياسات خاطئة للحكومة

- السماح للمواطن الصيني بامتلاك أكثر من منزل واحد
- محدودية فرص الاستثمار الخارجي للمواطن الصيني
- الإصلاحات في النظام الضريبي الصيني وإعادة توزيع ال VAT لصالح الحكومة المركزية بدلاً من الحكومات المحلية دفعت الأخيرة إلى بيع الأراضي كمصدر آخر للدخل لسد العجز في موازنتها
- لمواجهة الأزمة العالمية ٢٠٠٨ تصورت الحكومة الصينية أن أفضل الطرق لزيادة الطلب المحلي وخلق الوظائف هو إعادة إحياء سوق الاسكان الحضري و تقديم الحوافز لتشجيع البناء

٤. معتقدات خاطئة للمستثمرين في القطاع (سكني و غير سكني)

- نظراً لزيادة الطلب اعتقد العاملين بالقطاع أن كل ما يبني في القطاع العقاري سيتم بيعه بالتأكيد

ملامح الفقاعة

١. ملامح اقتصادية داخل القطاع العقاري

٢. تأثير سلبي على الاقتصاد الصيني على المستوى الكلي

٣. ملامح اجتماعية سلبية

١. ملامح اقتصادية داخل القطاع العقاري

- زيادة الأسعار بشكل كبير نتيجة للزيادة الغير منطقية للاستثمارات في القطاع العقاري (٤,٢% في ١٩٩٩ الى ١٣,٢% في ٢٠١١) و الاستثمار السكني يمثل ٧٠% منه
- معدل بناء المنازل < معدل زيادة الطلب
- امتدت الأزمة إلى زيادة البناء في القطاع الغير سكني (التجاري) مما خلق "Ghost towns"
- New South China Mall أكبر مركز تجاري في العالم نسبة الإشغال فيه لا تزيد عن ٢%
- مدينة Tianjin تحتاج ٢٥ عام من التنمية حتى يتم استخدام الأماكن الشاغرة فيها

٢. تأثير سلبي على الاقتصاد الصيني على المستوى الكلي

- وصول حجم القطاع العقاري إلى نسب عملاقة (٢٠-٣٠%) من الناتج المحلي الاجمالي في ذروة الأزمة
- تدفق الأموال الساخنة من الخارج لقطاع العقارات
- تخوف في القطاع البنكي
- انخفاض جاذبية القطاعات الانتاجية بتوجه الاستثمارات للقطاع العقاري بشكل ضخم

٣. ملامح اجتماعية سلبية

- أصبحت البيوت مكلفة للغاية بالنسبة للأغلبية مما أدى إلى تأثير سلبي على العدالة الاجتماعية و اختيارات الحياة للأقل ثراءً مما أدى لزيادة الفجوة بين الأغنياء والفقراء
- زيادة التكهنتات في الطلب على العقار السكني (ترقب وعدم ثقة في الاقتصاد)

السياسات التي اتخذتها الدولة للسيطرة على المشكلة جذرياً

١. سياسات محددة في قطاع الاسكان و الاستثمار العقاري

٢. تعديلات في السياسة النقدية

٣. توجيهات صارمة للشركات المملوكة للدولة

السياسات التي اتخذتها الدولة للسيطرة على المشكلة جذرياً

١. سياسات محددة في قطاع الاسكان و الاستثمار العقاري **سياسات محددة**

- اتخاذ سياسات لتقليل أسعار العقار وفي نفس الوقت إبطاء حركة البناء
- أعلنت بكين خطط جادة لزيادة عرض الأراضي للتطوير العقاري وبناء إسكان اقتصادي
- بالإضافة لإجراءات لتحديد المسموح من شراء العقار (عدد العقارات، حجمها، حجم مقدم الدفع) (٣٥% لشراء المنزل الاول و ٦٠% لشراء المنزل الثاني)

السياسات التي اتخذتها الدولة للسيطرة على المشكلة جذرياً

رد فعل سريع

٢. تعديلات في السياسة النقدية

- ٢٠٠٧: تبني سياسة نقدية انكماشية ووضع قيود على القروض للمطورين والرهن العقاري
- ٢٠١٠-٢٠١١: مزيد من الانكماشية للتقليل من التكهونات في الطلب بالإضافة إلى إجراءات إدارية و حوافز لتوفير الاراضي بأسعار مدعمة و إسكان اقتصادي و تشجيع الإيجار بدلاً من التمليك
- حدة الازمة جعلت الأسعار تستمر في الصعود حتى ٢٠١٦ مما جعل البنك المركزي الصيني وأجهزة الدولة تضغط الحكومات المحلية لمحاولة السيطرة على الازمة

السياسات التي اتخذتها الدولة للسيطرة على المشكلة جذرياً

خروج الحكومة كلاعب في السوق
فيما عدا المساهمة في الاسكان الاجتماعي

٣. توجيهات صارمة للشركات المملوكة للدولة

- صدرت أوامر مشددة للشركات المملوكة للدولة العاملة في القطاع العقاري في مجال يساهم في زيادة المضاربة في السوق بالخروج من السوق فوراً

المحتويات



الهدف من الندوة

ما هو مفهوم الفقاعة بشكل عام؟

التجارب الدولية – دراسة تفصيلية للصين

هل هناك داعي للقلق؟

ما هي أهم الأسئلة المطروحة للنقاش؟

هل هناك داعي للقلق؟

نعم

- دخول الحكومة كلاعب رئيسي في القطاع كمطور عقاري
- تقييم المشاريع السابقة غير مشجع وخطط توسع غير مبررة
- تغير في دور هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الدولة كتاجر أراضي)
- توسع حكومي في الإسكان الاجتماعي
- الضريبة العقارية
- عدم معالجة أساس المشكلة
- زيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج الإجمالي والاستثمارات والتشغيل
- توجد تغييرات واضحة في ديناميكية السوق العقاري
- هناك ظواهر مقلقة ناتجة عن تلك التغييرات
- ضعف محاولات مواجهة المشكلة والتعامل معها

هل هناك داعي للقلق؟

نعم

- دخول الحكومة كلاعب رئيسي في القطاع كمطور عقاري
- تقييم المشاريع السابقة غير مشجع وخطط توسع غير مبررة
- تغير في دور هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الدولة كتاجر أراضي)
- توسع حكومي في الإسكان الاجتماعي
- الضريبة العقارية
- عدم معالجة أساس المشكلة
- زيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج الإجمالي والاستثمارات والتشغيل
- توجد تغييرات واضحة في ديناميكية السوق العقاري
- هناك ظواهر مقلقة ناتجة عن تلك التغييرات
- ضعف محاولات مواجهة المشكلة والتعامل معها

تغير في ديناميكية السوق العقاري

١. زيادة الطلب على الوحدات الصغيرة
٢. عدم توفر نقود للشراء بسبب الظروف الاقتصادية
٣. دخول الحكومة كلاعب رئيسي في القطاع كمطور عقاري



نتائج التغيير الظاهرة

١. زيادة العرض
٢. ارتفاع أسعار الوحدات
٣. تباطؤ في إعادة البيع في السوق الثانوي
٤. عمليات بيع أولية فقط







منتجع مراسي بالساحل الشمالي - سيدي عبد الرحمن

Location Code	Unit Model	Rooms	Plot Area	Gross Area	Delivery price	Extended price (7 yrs)	Extended price (8 yrs)
Marassi Marassi Bay V-V-1	V20-CV-R	5	1,129	696	90,990,888	108,889,888	111,068,888
Marassi Marassi Bay V-V-2	V22-CR-R	5	872	610	79,939,888	95,665,888	97,580,888
Marassi Marassi Bay V-V-3	V22-CR-R	5	914	610	81,122,888	97,080,888	99,023,888
Marassi Marassi Bay V-V-4	V20-CV	5	846	696	86,636,888	103,679,888	105,754,888
Marassi Marassi Bay V-V-5	V20-CV-R	5	780	696	85,271,888	102,045,888	104,087,888
Marassi Marassi Bay V-V-6	V22-CR	5	736	610	77,669,888	92,948,888	94,808,888
Marassi Marassi Bay V-V-7	V20-CV	5	721	696	83,437,888	99,851,888	101,849,888
Marassi Marassi Bay V-V-8	V20-CV-R	5	716	696	83,792,888	100,275,888	102,282,888
Marassi Marassi Bay V-V-9	V22-CR	5	715	610	77,528,888	92,701,888	94,648,888

٢. ارتفاع أسعار الوحدات



العاصمة الادارية - المرحلة الاولى
المجاورة D1 (كابيتال ريزيدانس)

إجمالي السعر	سعر المتر * التميز	سعر المتر الأساسي	التميز	مساحة الوحدة (م ^٢)
1,788,750	11925	11250	1.06	150
2,008,125	11812.5	11250	1.05	170
1,653,750	11812.5	11250	1.05	140
1,761,300	11587.5	11250	1.03	152
2,004,638	11587.5	11250	1.03	173
1,535,625	11812.5	11250	1.05	130

٣. تباطؤ في إعادة البيع في السوق الثانوي



لا لا كثير أوي مفيش
فلوس... إنزل شوية

طب السعر **XXX**



لا لا كثير برضو مفيش
فلوس... إنزل شوية

طب السعر **XX**



...



لليبع يا
محسنين!!

لليبع

شقة ١٨٠م موقع متميز بحبي
راقي واجهة بحري مدخل رخام
تشطيب سوپر لوكس ٣ غرف ٢
حمام مطبخ ريسبشن ٣ قطع



السعر **XXXX**

مخزن للقيمة

٤. عمليات بيع أولية فقط



بعد أول
شيك



محاولات مواجهة المشكلة والتعامل معها

١. تيسير الإجراءات من قبل المطورين بشكل مبالغ فيه
٢. تصغير الوحدات
٣. حرص واضح في التعامل من قبل البنوك



١. تيسير الإجراءات بشكل مبالغ فيه



مساء الخير يا فندم مع حضرتك أسماء من شركة XYZ للعقارات.. كنت حابة أعرض على حضرتك شاليهات عالبحر في سيدي عبد الرحمن... ألخ

صباح الخير يا فندم مع حضرتك أسماء من شركة ABC للعقارات.. إحنا عندنا وحدات في العاصمة الجديدة بتسهيلات... ألخ





٣. تعامل حريص من البنوك



هل هناك داعي للقلق؟

نعم

- دخول الحكومة كلاعب رئيسي في القطاع كمطور عقاري
- تقييم المشاريع السابقة غير مشجع وخطط توسع غير مبررة
- تغير في دور هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الدولة كتاجر أراضي)
- توسع حكومي في الإسكان الاجتماعي
- الضريبة العقارية
- عدم معالجة أساس المشكلة
- زيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج الإجمالي والاستثمارات والتشغيل
- توجد تغييرات واضحة في ديناميكية السوق العقاري
- هناك ظواهر مقلقة ناتجة عن تلك التغييرات
- ضعف محاولات مواجهة المشكلة والتعامل معها





- مع مطلع الألفية الجديدة قررت هيئة المجتمعات العمرانية بيع بعض الأراضي بالمزاد
- ارتفعت أسعار الأراضي ثلاثة أضعاف عما كانت عليه قبل مزاد ٢٠٠٤
- في عام ٢٠٠٧ تم السماح للشركات الأجنبية بتملك العقارات والأراضي اللازمة لمباشرة نشاطها
- أدى مزاد ٢٠٠٧ إلى تضخم أسعار أراضي القاهرة الجديدة والسادس من أكتوبر بنسبة وصلت إلى ١٣٠%.

عجز المدن الجديدة عن تحقيق مستهدفاتها

التوسعات المخططة بالرغم من ضعف الاشغال الحالي	السكان كنسبة من المستهدف	العدد الفعلي وفقا للتعداد بالآلاف	العدد المستهدف بالآلاف عند الإنشاء	سنة قرار الإنشاء	المدينة
✓	76%	516	675	1995	الشيخ زايد
	44%	218	500	1977	العاشر من رمضان
✓	19%	94	500	1978	١٥ مايو
	12%	178	1500	1978	السادات
	6%	349	6000	1979	٦ أكتوبر
	6%	44	750	1979	برج العرب الجديدة
	25%	50	200	1980	دمياط الجديدة
	44%	53	120	1982	الصالحية الجديدة
✓	20%	130	641	1982	العبور
✓	17%	87	500	1995	الشروق
✓	5%	31	650	1982	بدر
	1%	8	750	2000	أسيوط الجديدة
	6%	297	4900	2000	القاهرة الجديدة
أسوان الجديدة	1%	1.5	130	2000	قنا الجديدة
طيبة الجديدة	2%	15	638	1986	المنيا الجديدة

• تمثل الوحدات المغلقة والخالية ٢٥% من إجمالي الوحدات السكنية بالجمهورية.



أثر سلبي
(يزيد من الأزمة على المدى القصير
بسبب زيادة البيع في السوق الثانوي)

أثر إيجابي
على المدى الطويل
(العقار يأكل ويشرب)

هل هناك داعي للقلق؟

نعم

- دخول الحكومة كلاعب رئيسي في القطاع كمطور عقاري
- تقييم المشاريع السابقة غير مشجع وخطط توسع غير مبررة
- تغير في دور هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الدولة كتاجر أراضي)
- توسع حكومي في الإسكان الاجتماعي
- الضريبة العقارية
- عدم معالجة أساس المشكلة
- زيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج الإجمالي والاستثمارات والتشغيل
- توجد تغييرات واضحة في ديناميكية السوق العقاري
- هناك ظواهر مقلقة ناتجة عن تلك التغييرات
- ضعف محاولات مواجهة المشكلة والتعامل معها

نسبة من الناتج المحلي الإجمالي ٢٠١٧-٢٠١٦	
٥,٧%	التشييد والبناء
١٠,٥%	الأنشطة العقارية
١٦,٢%	الاجمالي

الاعتماد على الأنشطة العقارية والتشييد والبناء كمصدر أساسي للنمو

القطاع	معدل النمو خلال الفترة (٢٠١٠/٢٠١١ - ٢٠٠٢/٢٠٠٣)	معدل النمو الإسمي خلال الفترة (٢٠١٦/٢٠١٧ - ٢٠١٠/٢٠١١)	معدل النمو الحقيقي خلال ٢٠١٥/٢٠١٦	معدل النمو الحقيقي خلال ٢٠١٦/٢٠١٧
الزراعة والغابات والصيد	198%	110%	3%	3%
الاستخراجات	361%	68%	5%	-2%
الصناعات التحويلية	199%	164%	1%	4%
التشييد والبناء	259%	225%	11%	10%
الأنشطة العقارية	134%	952%	5%	5%

الاعتماد على الأنشطة العقارية والتشييد والبناء كمصدر أساسي لتوليد فرص العمل

نصيب القطاع من فرص العمل المتولدة خلال ٢٠١٦/٢٠١٧	التوزيع النسبي للاستثمارات الكلية المنفذة خلال ٢٠١٦/٢٠١٧	القطاع
	17.5	الاستخراجات
	16.7	المرافق العامة (كهرباء - مياه - صرف صحي)
47%	14.9	التشييد والبناء والأنشطة العقارية
11%	9.5	الصناعات التحويلية
	4.3	الزراعة والغابات والصيد

هل هناك داعي للقلق؟

نعم

أسباب المشكلة - الصين (للتذكرة)

سياسات خاطئة للحكومة

- السماح للمواطن الصيني بامتلاك اكثر من منزل واحد
- محدودية فرص الاستثمار الخارجي للمواطن الصيني
- الاصلاحات في النظام الضريبي الصيني و اعادة توزيع ال VAT لصالح الحكومة المركزية بدلا من الحكومات المحلية جعلت الاخيرة الى بيع الاراضي كمصدر اخر للدخل لسد العجز في موازنتها
- لمواجهة الازمة العالمية ٢٠٠٨ تصورت الحكومة الصينية ان افضل الطرق لزيادة الطلب المحلي و خلق الوظائف هو اعادة احياء سوق الاسكان الحضري و تقديم الحوافز لتشجيع البناء

معتقدات خاطئة للمستثمرين في القطاع (سكني و غير سكني)

- نظرا لزيادة الطلب اعتقد العاملين بالقطاع ان كل ما يبني في القطاع العقاري سيتم بيعه بالتأكيد

أسباب اجتماعية و اقتصادية

- محدودية الفرص للاستثمار الخارجي للمواطن الصيني بالاضافة لرغبته للزواج زادت من الطلب على العقار السكني و جاذبية الاستثمار في العقار بشكل عام
- ندرة وجود العقار المؤجر بأسعار منخفضة للفقراء زاد من الاستثمار في القطاع
- ميل الأثرياء إلى الاستثمار في مشاريع ذات عائد عالي وسريع و مخاطر منخفضة (الاستثمار العقاري)

الأزمة العالمية و تأثيرها على الاقتصاد

- لمواجهة الازمة العالمية ٢٠٠٨ تصورت الحكومة الصينية ان افضل الطرق لزيادة الطلب المحلي و خلق الوظائف هو اعادة احياء سوق الاسكان الحضري و تقديم الحوافز لتشجيع البناء
- ضخّت الدولة اربعة مليون يوان بعد الازمة مما زاد من العرض النقدي في الاسواق الصينية
- ارتفاع اسعار العقار جعلت القطاع عمليا "معدة الاقتصاد" الصيني (Stomach of the Chinese economy) التي تهضم الزيادة في العرض النقدي
- تضخم العملة الصينية بعد ٢٠٠٨ و ضعف جاذبية الصادرات نتيجة لذلك وجهة المستثمرين بعيدا عن الصناعة

هل هناك داعي للقلق؟

نعم

- دخول الحكومة كلاعب رئيسي في القطاع كمطور عقاري
- تقييم المشاريع السابقة غير مشجع وخطط توسع غير مبررة
- تغير في دور هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الدولة كاتاجر أراضي)
- توسع حكومي في الإسكان الاجتماعي
- الضريبة العقارية
- عدم معالجة أساس المشكلة
- زيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج الإجمالي والاستثمارات والتشغيل
- توجد تغييرات واضحة في ديناميكية السوق العقاري
- هناك ظواهر مقلقة ناتجة عن تلك التغييرات
- ضعف محاولات مواجهة المشكلة والتعامل معها



مشكلة الأراضي

منظومة غير كفاء لإدارة واستخدام أراضي الدولة

بيئة أعمال طاردة
للإستثمار

إهدار وعدم كفاءة
استخدام الأراضي

تعثر التنمية الشاملة
المستدامة



الافتقار لقاعدة
بيانات متكاملة
ومحدثة ونظام
تسجيل معقد

تفتت الاطار
المؤسسي

اطار تشريعي
معقد ومتقادم
ومتعارض

منظومة إدارة
الأراضي في
مصر

غياب الرؤية
القومية
الواضحة
ومخطط قومي
شامل وملزم

تعدد المفاهيم
وتصنيفات غير
واقعية وغير
متسقة

الأسئلة المهمة – توصيف المشكلة

- ما هي حقيقة طبيعة الطلب؟
- هل هي فقاعة أم بالونه عقارية؟
- ما هي الأسباب التي أدت الى تفاقم المشكلة سواء كانت من داخل القطاع او من خارجه؟
- كيف يؤثر ارتفاع الأسعار الجنوبي في المنتجات (خاصا في الساحل الشمالي) على تكوين الفقاعة؟
- ما هي السياسات التي تتخذها الدولة للتعامل مع المشكلة؟ وهل هي كافية؟
- هل أدى دخول الدولة كمساهم في القطاع الى تغيير ديناميكية القطاع؟

الأسئلة المهمة – مقترحات الحلول

- هل التصدير العقاري احد الحلول؟
- هل هناك دروس مستفادة من التسعينات؟
- هل الضريبة العقارية تحد من تضخم الفقاعة أم تحفزه؟
- ما هي التعديلات المطلوبة في التمويل العقاري؟
- هل وجود السجل العيني و تحديده للعقارات و استخدامها حاليا يحل المشكلة؟
- ما هي السياسات الحكومية المطلوبة بشكل فوري للتعامل مع أعراض المشكلة؟
- ما هي السياسات الحكومية المطلوبة للتعامل مع جذور المشكلة؟

وشكراً