



مستقبل التوسع في الاستثمار العقاري في مصر: الفرص والمخاطر

موجز سياسات

لقاء الخبراء لعام 2024/2025 م
الحلقة الرابعة
يناير 2025



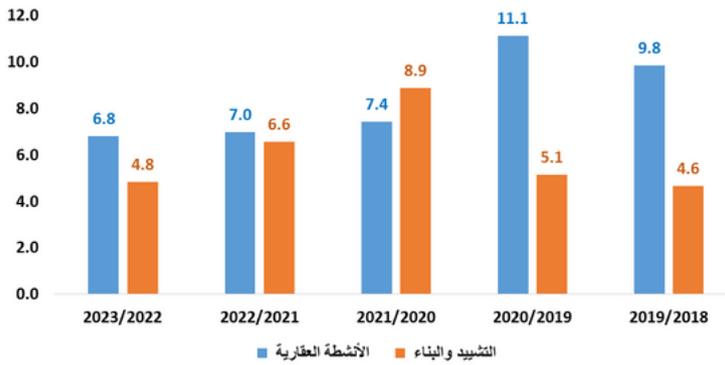
WWW.INP.EDU.EG



مستقبل التوسع في الاستثمار العقاري في مصر: الفرص والمخاطر

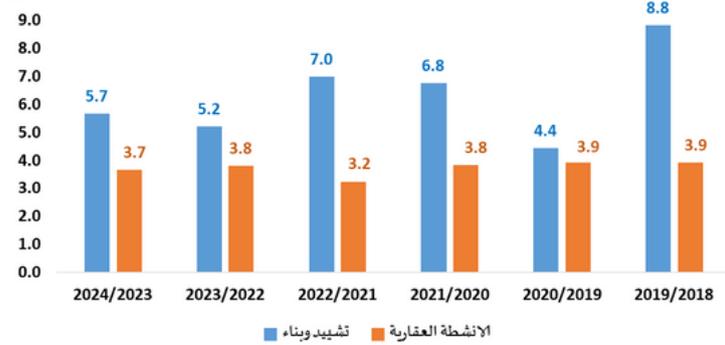
لقاء الخبراء لعام 2024/2025
الحلقة الرابعة

شكل (1): تطور نصيب استثمارات قطاعي التشييد والبناء والأنشطة العقارية من إجمالي الاستثمارات خلال الفترة (2018/2019 - 2022/2023) %



المصدر: تم إعداده اعتمادًا على البيانات المتاحة بتقارير متابعة الأداء الاقتصادي والاجتماعي، عدة سنوات، المتاحة على الموقع الإلكتروني لوزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية: [HTTPS://WWW.MPED.GOV.EG](https://www.mped.gov.eg)

شكل (2): تطور معدلات نمو ناتج قطاعي التشييد والبناء والأنشطة العقارية خلال الفترة (2018/2019 - 2023/2024)



المصدر: تم إعداده اعتمادًا على البيانات المتاحة على الموقع الإلكتروني لوزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية: [HTTPS://WWW.MPED.GOV.EG](https://www.mped.gov.eg)

مقدمة

يشكل الاستثمار العقاري محركًا أساسيًا للنمو الاقتصادي في العديد من الدول، فهو يعكس الطلب المتزايد على المباني لأسباب مختلفة سكنية وتجارية وإدارية وصناعية وخلافه، ويؤثر بشكل مباشر على شكل المدن والمناطق الحضرية، كما يكفل الدستور المصري 2014 حق السكن الملائم والأمن والصحي لكافة المواطنين. ويتداخل الاستثمار العقاري مع قطاعين هما التشييد والبناء والأنشطة العقارية.

أولاً: موقع قطاعي التشييد والبناء والأنشطة العقارية في الاقتصاد المصري

يساهم قطاع التشييد والبناء في الناتج المحلي الإجمالي بنحو 10% في عام 2023/2024، بينما يساهم قطاع الأنشطة العقارية بحوالي 8.6% في ذات العام، وبذلك تتعدى نسبة مساهمة القطاعين معًا (18.6%) نسبة مساهمة جميع القطاعات الأخرى في الناتج المحلي الإجمالي.

يهدف اللقاء إلى:

- عرض مستقبل التوسع في الاستثمار العقاري في مصر
- التعرف على الفرص والمخاطر التي تواجه الاستثمار العقاري في مصر.

ثانياً: أهم التحديات التي تواجه التوسع في الاستثمار العقاري في مصر

- نقص الأراضي في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية.
- ارتفاع معدلات التضخم وأسعار مواد البناء.
- ارتفاع تكلفة التمويل.
- تراجع القوة الشرائية وارتفاع أسعار العقارات.
- غياب التمويل العقاري خاصة مع ارتفاع أسعار الفائدة.
- التحديات القانونية والإدارية.

ثالثاً: أهم السياسات والإجراءات المقترحة من الخبراء

- 1- وضع استراتيجية ورؤية شاملة لتطوير القطاع العقاري
• ينبغي قيام الدولة بوضع خطة واضحة لتطوير القطاع العقاري.
• إنشاء قاعدة بيانات مركزية لكافة البيانات العقارية.
• التفكير في نموذج أعمال جديد BUSINESS MODEL يأخذ في الاعتبار آلية التمويل، بما يتماشى مع الواقع الاقتصادي والتغيرات في السوق.
• أن تكون هناك إرادة قوية لتحسين بيئة الاستثمار العقاري وضمان تنافسيته.
- أن يكون الاستثمار العقاري مشاركاً للقطاعات الإنتاجية الأخرى في تحقيق التنمية المستدامة.
- يتم تحديد سعر الأراضي وفقاً لقوانين العرض والطلب.
- يمكن تصدير العقار بتطبيق ما يُعرف "بمشاركة الوقت" TIME SHARE .

2- مراجعة وتطوير الإطار التشريعي والتنظيمي للسوق العقاري

- أهمية وجود كيان لتنظيم النشاط العقاري.
- أهمية وجود البورصة العقارية لتحفيز الاستثمار في السوق العقاري.
- تعديل قانون إيجارات المساكن، بما يحقق علاقة متوازنة بين كافة الأطراف.
- مراجعة وتحديث قوانين وعمليات تسجيل ملكية العقارات.
- وجود آليات مناسبة للتغلب على العقبات المتعلقة باتحادات الشاغلين للحفاظ على جودة وصيانة العقارات.

3- إتاحة التمويل العقاري

- التوسع في إنشاء صناديق الاستثمار العقاري التي تتمتع بالعديد من المزايا.
- ما تزال مشكلة عدم وجود حوافز ضريبية لصناديق الاستثمار العقاري تمثل عصباً مؤثراً في عدم جاذبية هذا النوع من صناديق الاستثمار.
- توجه السياسة النقدية نحو تخفيض أسعار الفائدة واستقرارها لخفض تكلفة التمويل العقاري، وضمان استقرار سعر الصرف.

4- تلبية الاحتياجات السكنية لفئات الدخل المنخفضة والمتوسطة

- زيادة نسبة المشروعات التي تستهدف فئات الدخل المنخفضة والمتوسطة، وإعادة إحياء منظومة الإيجارات إلى السوق العقاري.
- توفير برنامج تمليك للطبقة المتوسطة بفائدة مدعمة.
- خفض تكاليف البناء عن طريق تنظيم أسواق بيع مواد البناء، والحد من الممارسات الاحتكارية بها.

تم إعداد هذا العدد من الآراء المستخلصة من لقاء الخبراء للعام الأكاديمي 2024-2025.

النتائج والتفسيرات والاستنتاجات والآراء الواردة في هذه اللقاءات لا تعبر بالضرورة عن وجهة نظر المعهد. تهدف السلسلة إلى طرح وجهات النظر المختلفة حول القضايا المطروحة والنعمف في رؤى متعددة لتعزيز فهم قضايا متنوعة تدعم التنمية المستدامة. كل الحقوق محفوظة و لا يجوز إعادة إنتاج أي جزء من هذا المنشور بأي شكل من الأشكال الورقية أو الإلكترونية أو الميكانيكية أو التحريرية، بما في ذلك أنظمة تخزين واسترجاع المعلومات، دون إذن كتابي من الناشر.