

تقييم تجربة التمويل العقاري وتأثيرها على تنمية المدن الجديدة في مصر

مروه سبويه حامد

كلية التخطيط العمراني- جامعة القاهرة

Marwa_sebawy@cu.edu.eg

تاريخ استلام البحث: ٢٠ مارس ٢٠٢٣ ، تاريخ الموافقة على النشر: ١٥ ابريل ٢٠٢٣

المستخلص

تسعى الحكومة المصرية إلى توفير المسكن الملائم للمواطنين من ذوي الدخل المنخفضة والمتوسطة، والمناسب لإمكانياتهم المالية المحدودة، وبما يضمن لهم العيش الآمن والكرام، وبالرغم من ذلك لم تستطع مجموعات كبيرة من تلك الفئات نتيجة للظروف الاقتصادية المحلية والعالمية من الحصول على المسكن الذي توفره الدولة لارتفاع الأسعار والنظم المتاحة للسداد غير المتوافقة معهم، ولذلك فقد تدخلت الدولة لوضع آلية لاستخدام التمويل العقاري وذلك بهدف سرعة وسهولة حصول المواطن على الوحدة السكنية وزيادة معدلات الأشغال بالمدن الجديدة. ويتمثل التمويل العقاري في توفير الأموال للمستثمرين والعملاء لشراء العقارات، ويشمل التمويل العقاري تمويل الوحدات السكنية والتجارية. ويعتبر جزء من أهدافه تسهيل عملية الشراء للمواطنين والمستثمرين للأراضي والوحدات، كما انه يعزز النمو الاقتصادي والتنمية العمرانية. وتعتبر مصر واحدة من البلدان التي تشهد نمواً سريعاً في السنوات الأخيرة في هذا المجال وتعمل على إنشاء عدد من المدن الجديدة لتلبية الطلب المتزايد على الإسكان. لذا يسعى هذا البحث إلى تقييم تجربة التمويل العقاري في التنمية العمرانية للمدن الجديدة في مصر، وذلك من خلال قياس تأثير تفعيل التمويل العقاري على زيادة الإقبال على أشغال المدن الجديدة لتصل إلى أعداد السكان المستهدفة طبقاً للمخططات المعتمدة بها وتم ذلك من خلال دراسة وتحليل قوانين التمويل العقاري وتطوراته وآليات استخدامه والتحديات المواجهة له سواء تلك التحديات الإجرائية أو التنفيذية كما تم رصد الأهداف النظرية للتمويل العقاري التي تستهدفها الدولة في تسهيل وسرعة توفير الوحدات السكنية للمواطنين، بالإضافة إلى تحليل التجارب العالمية في تقييم تجربة التمويل العقاري بها ومدى تأثيرها على التنمية العمرانية بها، كما تم تحليل ودراسة التأثير الفعلي للتمويل العقاري على المدن المصرية بدراسة تطور أعداد اشغال الوحدات السكنية بالمدن الجديدة قبل وأثناء وبعد استخدام الية التمويل العقاري ومدى تأثيرها على التنمية العمرانية بها.

الكلمات الدالة : التمويل العقاري - قانون التمويل العقاري - تقييم تجربة التمويل العقاري - تنمية المدن الجديدة

المقدمة

وقد ترجع مشكلة السكن في مصر الى عدة اسباب منها الزيادة السكانية المرتفعة والهجرة من الريف الي المدينة وأيضاً الى ان نحو ثلث المساكن القائمة غير مستوفيه لأدنى شروط السكن الملائم ، الامر الذي يستوجب اتخاذ الأساليب الصحيحة في تقييم السكن وضرورة التغلب على المشاكل في الهيكل القانوني بالإضافة الي ضرورة تسهيل اجراءات تسجيل ملكية المسكن والاهتمام بتوفير السكن لمحدودي الدخل وتوفير مصادر التمويل المتنوعة لتمويل بناء الوحدات السكنية وضرورة تطوير السوق العقاري^(١). ويساهم التمويل العقاري بشكل كبير في حل مشاكل السكن للأفراد والمجتمعات وله مردود اجتماعي واقتصادي للسكان مما يحتاج إلى مساهمة المؤسسات الحكومية والمالية حيث ان معظم المواطنين لا يستطيعون تأمين مساكنهم لمحدودية دخولهم وارتفاع أسعار مواد البناء، لذا تتمثل المشكلة في وجود مجموعات كبيرة من فئات المجتمع لا يستطيعون حل مشكلة السكن بمفردها، الامر الذي يتطلب تدخل كثير من الجهات لتوفير السكن ورفع المعاناة الاجتماعية والاقتصادية عنهم. فقد أدت الزيادة السكانية الهائلة خلال القرن التاسع عشر والعشرين في مصر الى تفاقم حجم المشكلة الاسكانية والتي ترتب عليها ظهور نوعيات من الإسكان العشوائي واسكان المقابر واسكان العشش وغيرها من الأنماط المختلفة مما دفع بالحكومة الي العمل على نشر العمران والتنمية العمرانية في كل الحيز الجغرافي لمصر بما في ذلك سيناء والبحر الأحمر والساحل الشمالي والوادي الجديد وإقليم الصعيد وخاصة في السنوات الاخيرة وذلك بإنشاء الكثير من الوحدات السكنية الا ان ذلك لم يحقق الهدف المرجو منه ولم تتمكن كثير من فئات المجتمع من الحصول على الوحدة نتيجة

مروه سيبويه حامد

للدخول المنخفضة وارتفاع أسعار الوحدات، لذا لجأت الحكومة الي قانون التمويل العقاري كأحد الحلول لحل مشاكل فئات محدودى الدخل وبالتالي اتاحة الفرص لهم للحصول على الوحدة المناسبة بأساليب بسيطة، بالإضافة إلى اشراك القطاع الخاص في توفير وحدات لمحدودي ومتوسطي الدخل⁽¹⁾.

يهدف البحث الى قياس تأثير آلية التمويل العقاري ودورها في تنمية المدن الجديدة عن طريق تنمية الوحدات السكنية ونسب اشغال السكان بالمدن الجديدة وتأثيرها على زيادة فرص العمل والاستثمارات بالمدن الجديدة. وأشتملت الدراسة على معرفة وتحليل قوانين التمويل العقاري وتطوراته والاليات المستخدمة والتحديات الإجرائية أو التنفيذية التي تواجه مع رصد للأهداف النظرية للتمويل العقاري التي تسعى الدولة الى تحقيقها لتسهيل وتوفير الوحدات السكنية للمواطنين. كما أشتملت الدراسة الحالية على تحليل التجارب العالمية في تقييم تجربة التمويل العقاري بها ومدى تأثيرها على التنمية العمرانية ، و تحليل ودراسة التأثير الفعلي للتمويل العقاري على المدن المصرية من خلال دراسة تطور اعداد الاشغال للوحدات السكنية بالمدن الجديدة قبل وأثناء وبعد استخدام الية التمويل العقاري ومدى تأثيرها على التنمية العمرانية بهذه المدن.

منهجية البحث

تتبع الدراسة الحالية المنهج الوصفي التحليلي كما موضح فى شكل (1).



شكل (1) . منهجية الدراسة (المصدر: اعداد الباحث)

النتائج والمناقشة

١ التمويل العقاري ودوره اجتماعيا واقتصاديا وعمرانيا

للمويل العقاري أدوار كثيرة مباشرة وغير المباشرة والمتمثلة في التمكين المباشر للأفراد لشراء الوحدات السكنية أو الغير مباشر كتوفير فرص العمل وتشجيع القطاعات المكملة للنشاط السكنى وغيرها من الفوائد الاقتصادية بالإضافة إلى مجموعة من الفوائد الاجتماعية في توفير مسكن ملائم للفئات من المحدودي والمتوسطي الدخل، وفيما يلي نتناول التعريفات الخاصة بالتمويل العقاري وأدوره وفوائده المختلفة والقوانين وتطورها الخاصة بالتمويل العقاري.

١- ١ التمويل العقاري

هو عملية قانونية تهدف إلى وضع مؤسسة مالية مثل البنوك مبالغ مالية تحت تصرف أحد الأشخاص لتخصصها بصفة أساسية لشراء، أو بناء أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان العقار أو رهنه أو غيرها من الأمور التي يقبلها الممول لضمان السداد. لذا التمويل العقاري هو عملية مالية واقتصادية، وبالتالي له صفته القانونية، وجوهره الاقتصادي المحدد وهو ما يقتضي تعريفاً منضبطاً، بحيث يتم تحديده بصورة خاصة به تميزه عن النظم الأخرى القانونية أو الاقتصادية. ورغم تعدد التعريفات الخاصة بالتمويل العقاري، والى منها ما يوسع ذلك التعريف ومنها ما يحدده، إلا أنه تتفق هذه التعريفات في هدف واحد وهو المجال العقاري وبالتحديد العقارات المبنية^(٣).

١- ٢ دور التمويل العقاري في تلبية احتياجات السكان من الوحدات السكنية

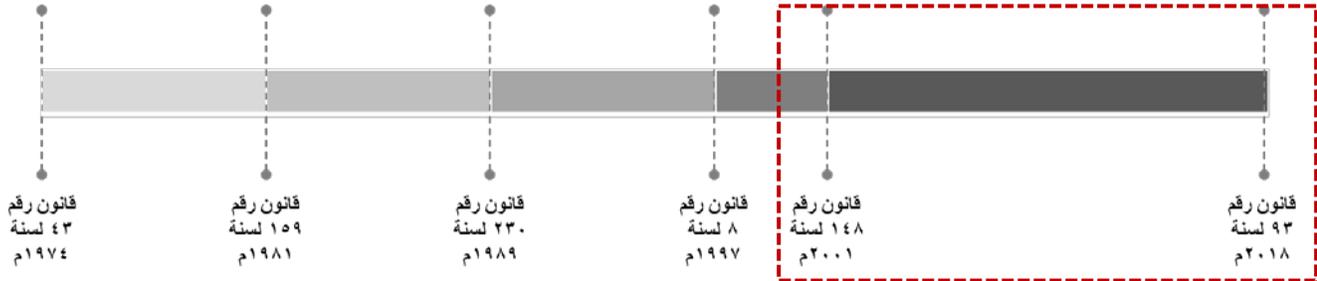
للمويل العقاري العديد من الفوائد غير توفيره للوحدة نفسها حيث يعمل على زيادة الدخل للأفراد وذلك بعد سداد الأقساط بالإضافة الي أنه يقلل من معدلات الفقر من خلال مشاريع الإسكان الشعبي التي ينفذها الصندوق. بالإضافة الي أنه يجب استهداف الفئة المخصصة بشكل صحيح والعمل على إطالة فترة سداد الأقساط ووضع هامش ربح بسيط والعمل على مؤامة الضمانات التي يشترطها البنك العقاري مع الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والإنسانية للفئة المستهدفة والعمل على تخفيض قيمة القسط الأول (المقدم) للحصول على الوحدة السكنية لفئة محدودي الدخل^(٤).

ترجع الآلية الأساسية للتمويل العقاري في القيام بتحويل موارد المدخرين الي مقترضين من أجل مساعدتهم في شراء وحدات سكنية، وذلك في صورة ودائع التي تكون في صورة تمويل أو قروض عقارية لذا يكتسب النظام أهمية من جوانب كثيرة منها المالية والاقتصادية حيث يتم تمويل السكن بنظام رهن العقار والذي يعد من أحد العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي والمؤسسات المالية وتدعيم الاقتصاد واستقراره. ويسعى نظام التمويل العقاري إلى دفع وتيرة تنمية القطاع السكني، وبالتالي تحقيق تنمية متسارعة في المجال الاقتصادي، فالسياسات الاقتصادية المتبعة لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الإسكان. فقطاع الإسكان مرتبط بصورة كبيرة بالنشاطات الاقتصادية الأخرى ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار، والأسعار، والإنتاج والشغل^(٥). ولقطاع الإسكان تأثيرا كبيرا على النشاط الاقتصادي ويحتاج دعم من الدولة وزيادة النفقات المخصصة للقطاع حيث يعاني معظم الدول النامية من قلة مشاركة قطاع الإسكان في تنمية قطاع الإسكان والتي لا تتعدى ٢%، أما على مستوى التجارب الأجنبية نلاحظ أن ارتفاع نسب المبالغ المخصصة للاستثمارات في مجال الإسكان تتراوح ما بين ١٥ إلى ٣٠% من راس المال^(٦).

الأهمية الاجتماعية لنظام التمويل العقاري ترجع الي تمكين الافراد من امتلاك الوحدات السكنية وذلك من خلال التمويل على اكبر فترة سداد مما يزيد من القدرة الشرائية للفئات ذات الدخل الضعيفة وأيضا يزيد من ظهور فئات لها قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل ويسهل عليها امتلاك الوحدة السكنية.

١- ٣ تطور قانون التمويل العقاري وتحدياته

تطورت القوانين في الظهور (شكل ٢) والتي ترتبط بالتمويل العقاري بداية من قانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤م الى قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ سنة ٢٠٠١^(٧) وقانون التمويل العقاري والإسكان الاجتماعي رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨م وسيتم استعراض أهداف كل قانون والتحديات التي يواجهها في عمليات التطبيق في مصر.



شكل (٢). التطور التاريخي لصدور القوانين المرتبطة بالتمويل العقاري (المصدر: اعداد الباحث)

قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١^(٧)

يستهدف قانون التمويل العقاري تمويل بهدف الاستثمار في مجالات بناء أو شراء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والخدمية والتجارية، وفي سبيل تحقيق ذلك تقوم الحكومة بتوفير مساكن لمحدودي الدخل عن طريق تخصيص أراضي مملوكة للدولة لتقام عليها مساكن لأصحاب الدخل المنخفضة بالإضافة الي تحمل قيمة المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية.

التمويل العقاري في شراء العقارات يعنى اتفاق بين الممول والمشتري للتمويل ويتضمن الاتفاق:

- شروط المتبعة لنظام التقسيط لبيع العقار بما في ذلك بيان العقار وثمان بيعة
 - مقدار المقدم الذي يدفعه المشتري للبائع
 - عدد الأقساط وثمان كل قسط للمتبقى وشروط الوفاء بها
 - تسجيل العقار باسم المشتري بشرط خلو المسكن من أي حقوق عينية على الغير
- يجوز للمستثمر التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو غيرهما من الأمور بشرط موافقة الممول، ويجوز للممول أن يحصل من المستثمر باقي الأقساط في حالة التصرف في العقار سواء أجرة أو مكن أحد منه^(٧).
- ويستهدف القانون توفير إطار قانوني لزيادة الطلب على العقارات وبالتالي تنشيط ما يقرب من ٩٥ صناعة مغذية ومكاملة له وبالتالي تنشيط الاقتصاد القومي بصفة عامة وتسهيل حركة البناء وتوفير مساكن بأسعار اقتصادية وبقروض طويلة الاجل وبالتالي يجب ان يوجه الجانب الأكبر من القروض لتمويل الإسكان المتوسط والاقتصادي بغرض حل جزء من مشكله الاسكان وانتشار الاستثمارات العقارية والإسكانية من حالة الركود وزيادة النشاط الاقتصادي^(٧).

تحديات قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

كانت أبرز التحديات التي واجهت القانون أنه لم يستطع محدودي الدخل الاستفادة منه بل فئة المتوسط والفقير متوسط هم الأكثر استفادا منه حيث تتوافق القدرة الشرائية لهم مع متطلبات القانون في الحصول على الوحدة السكنية وتصل تلك النسبة من المجتمع المصري ما بين ٢٠ الى ٢٥% ومع جهود الدولة بتلك الفترة في عدالة توزيع الدخل تصل تلك النسبة الى ٤٠% من المجتمع وبالتالي تلك الفئة هي التي تتفاعل مع القانون بفعالية كبيرة^(٧). بالإضافة الي ان هذا القانون يسلب حق المالك بمجرد الاتفاق على الرهن أو الإقراض أو التمويل سلطتي الاستغلال والتصريف حيث لا يحق لصاحب العقار سوي الانتفاع بالمسكن بنفسه ولا يحق له تأجيريه أو بيع او القيام باي تصرف آخر الا بعد موافقة تلك الجهة^(٧).

وللقانون العديد من الفوائد ومنها اتاحة مسكن مناسب بقروض طويلة الأجل مع ضمان جميع حقوق الأطراف وزيادة معدلات النمو الاقتصادي في العديد من القطاعات الاقتصادية بالإضافة الي ان القانون له مردودات إيجابية على الحياة الاجتماعية والاقتصادية حيث بإمكانه اصلاح الخلل ما بين سوق الإسكان وتوفير مسكن ملائم لكثير من فئات السكان^(٧).

تقييم تجربة التمويل العقاري وتأثيرها على تنمية المدن الجديدة في مصر

قانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ (٨)

يهدف الي إنشاء صندوق يسمى (صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري)، يقوم على شئون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، يتبع الوزير المختص بالإسكان باعتباره وزير مختص. ويختص الصندوق بالأراضي والوحدات التي تخصص لإسكان محدودي ومتوسطي الدخل.

الهدف منه اقتراح وتخطيط وطرح مشروعات الإسكان الاجتماعي والإشراف على تنفيذها، بغرض توفير مسكن ملائم للمواطنين منخفضي ومتوسطي الدخل وقطع أراض عائلية صغيرة لذوي الدخل المتوسطة.

يتضمن برنامج الإسكان الاجتماعي ما يأتي:

- تمويل وإدارة وإنشاء وبيع وإيجار الوحدات السكنية لبرنامج الإسكان الاجتماعي، والخدمات والأنشطة التجارية والمهنية اللازمة لهذه الوحدات.

- توفير وحدات سكنية لذوي الدخل المنخفض في المناطق التي تحددها وزارة الإسكان بالمحافظات والمجتمعات العمرانية الجديدة.

- توفير قطع أراض معدة للبناء بحد أقصى ٢٤٠٠م^٢، و وحدات سكنية بحد أقصى ٢٠١٢٠م^٢، لأصحاب الدخل المتوسطة في المجتمعات العمرانية الجديدة أو المناطق التي تحددها وزارة الإسكان.

ويتم التوزيع بطريق التخصيص المباشر أو القرعة، ويصدر مجلس الوزراء قرارا بالشروط الواجب توافرها فيمن يتقدم من أجل الحصول على هذه الوحدات السكنية أو الأراضي، وذلك وفقا للأطر العامة المنصوص عليها بالمادة (٨) من هذا القانون.

١- ٤ دور وأهمية التمويل العقاري في التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية

من الدراسات النظرية السابقة للتمويل العقاري والقوانين التي صدرت من أجل تطوير وتشجيع الاستثمار وتمويل الوحدات السكنية ومع ربط تلك الدراسات مع عمليات التنمية المختلفة سواء تنمية اقتصادية أو اجتماعية أو عمرانية بإمكاننا الوصول إلى دور التمويل العقاري في إحداث تنمية عمرانية بالمدن وذلك كما هو موضح في جدول (١).

جدول (١). دور وأهمية التمويل العقاري في التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية

التنمية العمرانية	التنمية الاقتصادية	التنمية الاجتماعية	دور وأهمية التمويل العقاري
			زيادة الدخل للأفراد
			زيادة نمو قطاع الاسكان
			تمكين الافراد من امتلاك الوحدات السكنية
			تسهيل اجراءات تسجيل ملكية الوحدة
			بتوفير السكن لمحدودي الدخل
			إتاحة نظام المشارك أو الشريك في الضمان العقاري
			ضمان ثبات سعر العائد طوال مدة العقد
			تخفّض من حدة الركود في السوق التي اجتاحت السوق العقارية
			مواجهة ارتفاع أسعار مواد البناء
			اختيار الشروط الخاصة بالتمويل
			حق التصرف في الوحدة بالبيع أو التأجير
			نظام التمويل العقاري أطول فترة سداد ممكنة
			زيادة معدلات الناتج المحلي الإجمالي
			توفير آلية لمواجهة زيادة الطلب على العقارات
			تسهيل حركة البناء وتوفير مساكن بأسعار اقتصادية وبقروض طويلة الاجل
			تحريك الاستثمارات العقارية والإسكانية من حالة الركود وزيادة النشاط الاقتصادي
			توفير مسكن ملائم للمواطنين منخفضي ومتوسطي الدخل وقطع أراض عائلية صغيرة لذوي الدخل المتوسطة
			تمويل وإدارة وإنشاء وبيع وإيجار الوحدات السكنية لبرنامج الإسكان الاجتماعي

الباحث استنادا الي (١، ٢، ٤، ٦)

٢ التجارب العالمية لتمويل العقاري ودوره في التنمية العمرانية

روعي في اختيار التجارب تنوع أساليب وأنظمة التمويل العقاري في تنمية المدن سواء تنمية اجتماعية أو عمرانية أو اقتصادية بالإضافة إلى تعدد النطاق المكاني والجغرافي للتجارب وكذلك تشابه تلك التجارب مع الحالة المصرية سواء في النظام الإداري والاقتصادي، حيث تم اختيار تجربة نيجيري وكينيا واثيوبيا بالإضافة الى تجربة البرازيل.

٢-١ تجربة نيجيريا في التمويل العقاري ودوره في التنمية العمرانية

٢-١-١ التمويل العقاري في نيجيريا

تعتبر نيجيريا من الدول ذات الاقتصاد الناشئ سريع النمو ولديها أعلى معدل نمو سكاني وأكبر اقتصاد في أفريقيا. وهي تقع بالمرتبة ١٣ بين أكبر الدول المنتجة للنفط في العالم مما يجعلها قوة لا يستهان بها على الرغم من بعض الظروف السائدة سلبيًا مثل الاضطرابات المدنية والسياسية في بعض أجزاء من البلاد. يبلغ عدد سكان نيجيريا حوالي ١٧٣ مليوناً بمعدل نمو سنوي قدره ٢.٨٪ ونمو سكاني في المناطق الحضرية بنسبة ٤.٧٪. ظهرت الزيادة في الطبقة المتوسطة في نيجيريا جنباً إلى جنب مع النمو في قطاعات أخرى مثل البنوك والاتصالات السلكية واللاسلكية وقطاعات خدمات النفط والغاز. يتمتع قطاع العقارات بها بإمكانيات عالية جداً للربحية خاصة في العقارات التجارية والسكنية في المناطق ذات الطلب المرتفع مثل لاغوس وأبوجا وبورت هاركورت، إلا أنه مازال لديها نقص كبيراً في مخزون المساكن مقارنة بالنمو السكاني في نيجيريا^(٩).

يمكن تصنيف سوق العقارات في نيجيريا إلى أسواق أولية وثانوية. الأسواق الأولية لديها قيمة إيجارية ورأس مال عالية وهي نشطة للغاية. يشمل هذا السوق المراكز التجارية الرئيسية في نيجيريا، وهي أبوجا ولاغوس وبورت هاركورت. لديهم حوالي ٦١٪ من ممارسي العقارات و ٦٠٪ من المعاملات العقارية في نيجيريا ويشمل السوق الثانوي الأسواق منخفضة الإيجارات والقيمة الرأسمالية في إبادان، أونو، إينوجو، كانو ومينا.

ويساهم القرض السكني بحوالي ١٪ في نيجيريا والذي تشكل ديون الرهن العقاري به جزء كبير منه بحوالي ٧٠٪ من نسبة الناتج المحلي، ويمكن القول إن الأداء الضعيف لقطاع العقارات في نيجيريا مسؤول بشكل أساسي عن ضعف مساهمته في الناتج المحلي، مقارنة بالاقتصادات المتقدمة حيث تبلغ نسبة القرض السكني إلى الناتج المحلي الإجمالي في النرويج والولايات المتحدة والمملكة المتحدة ٧٥٪ و ٦٧٪ و ٧٥٪ على التوالي. تظهر هذه المساهمة الكبيرة في اقتصادات هذه البلدان أن هناك علاقة إيجابية بين أداء قطاع الرهن العقاري والناتج المحلي الإجمالي لأي دولة.

دور التمويل العقاري في التنمية العمرانية في نيجيريا

يقوم القطاع الحكومي والأفراد بإنشاء وتمويل حوالي ٣٠٪ من مساكن الإسكان الاجتماعي للطبقات الفقيرة وتنمية المجتمعات السكنية. كما يتحكم القطاع الخاص في أكثر من ٧٠٪ من إجمالي المساكن في نيجيريا وذلك لأن مطورو العقارات في نيجيريا هم رواد أعمال خاصون بشكل أساسي ملتزمون بتأجيرة إنتاج المساكن الجماعية. يوفر إنشاء جمعية مطوري العقارات (REDAN) التي تم تأسيسها في عام ٢٠١٢ قائمة شاملة للمطورين في نيجيريا. يوجد حوالي ٤٥٠ مطوراً في قائمة REDAN (تأسيس رابطة مطوري العقارات). تشترك الحكومة النيجيرية من خلال شركة إعادة تمويل الرهن العقاري النيجيرية (NMRC) مع القطاع الخاص. هدفت المبادرة إلى خفض تكلفة تمويل الرهن العقاري وتزويد بنوك الإقراض العقاري بفرص متزايدة للوصول إلى السيولة والأموال طويلة الأجل في سوق الرهن العقاري، يعتبر الاستثمار في سوق العقارات النيجيري هو في الغالب ملكية مباشرة وأحياناً من خلال الاستثمار في أسهم الشركات العقارية حيث لا يوجد الكثير من صناديق الاستثمار العقاري. وتشهد نيجيريا انخراطاً متزايداً من قبل المستثمرين المؤسسيين في تطوير العقارات والاستحواذ عليها. ومع ذلك، وبسبب قيود التمويل، فإن تجزئة صغار المطورين ونقص المهارات يتم باستمرار بناء مساكن دون المستوى مما يؤدي إلى انهيار المساكن والأحياء الفقيرة. وتجدر الإشارة إلى حقيقة أن سوق العقارات النيجيري لم يتم دمجه بالكامل بعد في سوق رأس المال مما قلل من وصوله إلى مصادر تمويل محسنة. أما عن التنمية الاقتصادية فإن الفرص الاقتصادية الملحوظة لتمويل العقارات في نيجيريا تتمثل في الطلب المتزايد على الإسكان للطبقة المتوسطة المتزايدة^(٩)

يمكن أيضاً اعتبار الشبكة المصرفية الكبيرة والقطاع المصرفي في نيجيريا فرصة اقتصادية لتمويل العقاري حيث ان هناك توسع كبير في التزام ودائع من قبل البنوك بنيجيريا من خلال بيع أسهمها في سوق البورصة. استخدموا هذه الودائع

تقييم تجربة التمويل العقاري وتأثيرها على تنمية المدن الجديدة في مصر

لتوسيع أرباحهم بشكل رئيسي من خلال تمويل النفط والغاز. إنها فرصة للتمويل العقاري الذي لم يتم تسخيرها على النحو الأمثل بسبب عدم اليقين في الاقتصاد ومعايير تقييم مخاطر البنك^(٩).

٢-٢ تجربة إثيوبيا (اديس أبابا) في التمويل العقاري ودورة في التنمية العمرانية بها

معظم المنازل في إثيوبيا مبنية من الطين أو الهاون ولها أسقف من القش أو الصفيح. في الريف، لا يزال الكوخ التقليدي من القش هو المسكن الأكثر شيوعاً. اعتباراً من منتصف الثمانينيات، تم بناء أكثر من ثلثي جميع الوحدات السكنية من الخشب والطين، وكان عدد أقل منها مبنياً من الخشب والقش. لا يزال نقص المساكن والاكتظاظ مصدر قلق كبير. كما تشير التقديرات إلى أن ٨٩٪ من السكان يعيشون في مساكن دون المستوى المطلوب. أديس أبابا، كونها عاصمة، هي المركز التجاري والتصنيعي والثقافي للبلاد. يوجد بها معظم المنظمات الدولية والمحلية مما يجعلها مسرحاً للعديد من المؤتمرات الدولية. وصل عدد سكانها إلى ما يقرب من ٢.٨ مليون نسمة في عام ٢٠١٧. ومع ذلك، فإن المعروض من العقارات (سواء السكنية أو التجارية) يتخلف كثيراً عن الطلب، سواء في الإيجار أو في التملك. كانت المدينة بشكل عام تتميز بمزيج من المباني الحديثة والمتعددة الطوابق، حيث تجلس جنباً إلى جنب مع المباني التقليدية وكذلك المساحات المفتوحة، مما يشير إلى عدم وجود خطة رئيسية موحدة لفترة طويلة من الزمن.

في الفترة الماضية، حاولت الحكومات التخفيف من حدة المشاكل، ولم يكن لدى أحد سياسة إسكان شاملة على المستوى الفيدرالي ومستوى المدينة. وقد سن كل واحد منهم قوانين إدارة المناطق الحضرية والأراضي بما يتوافق مع أهداف السياسة الاقتصادية المحددة الخاصة به، فضلاً عن الأهداف المؤسسية، مما يشير إلى وجود سياسة إسكان غير مكتملة. منذ بداية الاقتصاد الموجه للسوق العقاري عام ١٩٩٢، خصصت الحكومة الحالية أيضاً تمويلاً لنفقات البناء بشكل عام، بلغت في المتوسط ٨.٧ في المائة من إجمالي نفقات الخدمات الاقتصادية في الفترة (٢٠٠٥-١٩٩٢)، وهي نسبة أعلى نسبياً من المتوسط القياسي وهو ٥ في المائة في النظام الاشتراكي. مع ذلك تشارك البنوك التجارية في سوق قروض الإسكان والبناء بإجمالي رصيد قروضها المستحق البالغ ٦٥٨.٦ مليون بير في ١٩٩٣ و ٣٢٠٦.٩ مليون بير في عام ٢٠٠٦، مما يشير إلى الطفرة في قطاع البناء، ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة الاستثمار من قبل القطاع الخاص^(١٠).

دور التمويل العقاري في التنمية العمرانية

خطت وزارة العمل والتنمية العمرانية لبناء ٤٠٠ ألف منزل في ثلاثين بلدة بموازنة ٢٤ مليار بير لفائدة ذوي الدخل المتوسط والمنخفض. وفي هذا الصدد، طلبت ٤٠٨ شركة عقارية ٩٥.٧ مليون متر مربع قطعة أرض برأس مال مسجل ٤٢.٩ مليار بير، لكن ١٠٠ منهم فقط حصلوا على الأرض المطلوبة وبدأ نصفهم في البناء. في أديس أبابا، كان هناك ٣٣٩٢٥ مشروعاً سكنياً قيد الإنشاء خلال الأشهر الستة الأولى من ٢٠١٤، مما أدى إلى خلق فرص عمل لنحو ٥٩.٠٨٧ شخصاً. كما خطت إدارة المدينة أيضاً لبناء ٣٨٥٠٠ وحدة سكنية إضافية في عام ٢٠١٥. وبعد ذلك، سيكون هناك ما يقرب من ٤٠٠٠٠٠ منزل مطلوب في أديس أبابا، في حين أن العدد الإجمالي لنقص المساكن في البلاد يصل إلى مليون.

فيما يتعلق بالاستثمار الخاص في المباني، منحت إدارة المدينة أيضاً تراخيص لـ ١٨٠ مستثمراً من القطاع الخاص من مختلف المباني في نفس الفترة. كما تم تكليف وكالة الإسكان المستأجرة آنذاك بالمشاركة في تطوير الإسكان، بالإضافة إلى تأجير المباني القديمة الموجودة في المدينة، مما يعني أنه سيكون هناك عرض أكبر من المنازل لأغراض مختلفة. تخطط شركة تطوير الإسكان (HDC) المنشأة حديثاً لبناء سلسلة من ناطحات السحاب من ٣٠ طابقاً. من بين المستثمرين الأجانب، تبقى الشركات الصينية أعياناً أيضاً على تشييد ٢٠٠ مبنى شاهق (للإقامة والسوبر ماركت ومراكز التسوق التي تستهدف أصحاب الدخل المرتفع المحليين والأجانب) في أديس أبابا، والتي تقدر تكلفتها ٢-٤ مليارات بير على أن يتم تمويلها في السنوات الخمسة إلى العشرة القادمة^(١١).

٢- ٣ تجربة كينيا في التمويل العقاري ودورة في التنمية العمرانية بها

تعتمد دولة كينيا في نظم التمويل العقاري على الرهن العقاري والذي ازداد تدريجياً في الأعوام ٢٠٠٨ إلى ٢٠١١. يمكن تفسير ذلك من خلال تنوع المنتجات التي تمتلكها شركات الرهن العقاري وأسعار الفائدة المنخفضة المرتبطة بالقروض. يحتوي تمويل الإسكان في كينيا على مجموعة متنوعة من القروض التي تتسم بالمرونة للأفراد والشركات^(١).

دور التمويل العقاري في التنمية العمرانية

أولاً: التمويل العقاري لشركات العقارات ويتم عن طريق القروض منخفضة الفائدة ويقدم على النحو التالي:

- تمويل المشروع من موقعه على الويب من خلال قروض متنوعة للتنمية المتعددة والتي تعد مفيدة جداً لتطوير الشركات العقارية في كينيا
- تشمل قروض التنمية المتعددة العقارات التجارية حيث تم تصميم القرض بموجب هذا النهج لتطوير مباني للبيع للعملاء عند الانتهاء من البناء
- المبلغ الأساسي للقرض المذكور غير مستحق السداد خلال فترة الإنشاء ولكنه يستحق الدفع بعد الانتهاء
- السداد مرتبط ببيع التطورات المنجزة

ثانياً: التمويل لبناء المسكان بغرض الإيجار السكني:

- متاحاً للمطورين لبناء العديد من الوحدات بغرض الإيجار
- يتم سداد القرض بعد الانتهاء من البناء وشغل مساحة الإيجار خلال فترة زمنية متفق عليها

٢- ٤ تجربة البرازيل في التمويل العقاري ودورة في التنمية العمرانية بها

سوق التمويل العقاري في البرازيل مختلف، لذلك لا توجد العديد من الخيارات المفتوحة كما قد تكون موجودة في البلدان الأخرى. عادةً ما يكون الحد الأقصى لنسبة القرض إلى القيمة المتاحة هو ٨٠٪، وهو ما يدفع المواطن إلى توفير وديعة بنسبة ٢٠٪ مقدماً، بالإضافة إلى الرسوم المتعلقة بالشراء. في عام ٢٠٠٩ أعلنت البرازيل عن برنامج إسكان رئيسي بقيمة ١٥.٥ مليار دولار يركز بشكل أساسي على الأسر ذات الدخل المنخفض كجزء من جهودها للاستجابة للأزمة الاقتصادية العالمية، ويهدف البرنامج إلى تعزيز خلق فرص العمل وتوسيع الإسكان في نفس الوقت^(٩).

دور التمويل العقاري في التنمية العمرانية

سيتم بناء مليون منزل جديد وتقديمها للعائلات بأسعار مدعومة. يختلف مستوى الدعم باختلاف مستوى الدخل حيث ستلقى الأسر الأقل أكبر دعم. على سبيل المثال، ستدفع عائلة في هذه الفئة ٥٠ ريالاً برازيليًا فقط شهرياً على مدى عشر سنوات مقابل منزل بقيمة ٣٠ ألف ريال برازيلي. وسيركز ما يقرب من ٥٠٪ من التمويل على هذا المستوى، وهو فئة المجتمع المستهدفة من قبل من قبل قطاع الإسكان الرسمي والتي أُجبرت على الاحتماء في الأحياء الفقيرة. ولتحسين البرنامج، تعمل الحكومة أيضاً على إنشاء صندوق ضمان للأسر المشاركة التي تفقد دخلها ولا تستطيع سداد رهنها العقاري. سيتم تسليم سند الملكية بشكل تفضيلي لممثلة الأسرة. كما تم توفير مشروعات إسكان جديدة من قبل المطورين من القطاع الخاص بالشراكة مع البلديات وحكومات الولايات وأصحاب المصلحة، أو بشكل مستقل. سيأتي تمويل البرنامج من ميزانية الحكومة (٧٥٪)، وصندوق التقاعد FGTS المدعوم اتحادياً (٢٢٪) وبنك التنمية الوطني (٣٪). على أن يعمل البرنامج بالتوازي مع الجهود غير المسبوقة التي تبذلها الحكومة البرازيلية لتحديث الأحياء الفقيرة الموجودة كجزء من برنامجها الهائل لتسريع النمو (PAC)، والذي تم إنشاؤه في عام ٢٠١٧. كما تضع الخطة الجديدة الأساس لأول إطار وطني على الإطلاق في البرازيل لتنظيم الأراضي. وقد رحب نشطاء الإسكان الاجتماعي والمتخصصون الحضريون بالمبادرة. ومع ذلك، فقد تعهدوا بمواصلة جهود التعبئة لضمان أن تقوم السلطات المحلية بتوفير الأراضي والخدمات الكافية للخطة^(٩).

تقييم تجربة التمويل العقاري وتأثيرها على تنمية المدن الجديدة في مصر

٢- ٥ الدروس المستفادة من التجارب العالمية للتمويل العقاري ودورة في التنمية العمرانية بها تتنوع أدوار التمويل العقاري في تحقيق التنمية بتلك التجارب العالمية حيث تباينت ما بين تنمية اجتماعية واقتصادية وعمرانية متمثلة اجتماعيا في توفير مسكن ملائم لمحدوي الدخل وكذلك اقتصاديا في خفض تكلفة الوحدة وزيادة الاستثمارات بالقطاعات المختلفة المرتبطة بقطاع الإسكان وغيرها من الأدوار وكذلك مجموعة أدوار عمرانية منها طلب متزايد على الإسكان وغيرها من الأدوار الأخرى، وذلك كما هو موضح في الجدول (٢).

جدول (٢). دور التمويل العقاري في تحقيق التنمية بالتجارب العالمية

تجربة البرازيل	تجربة كينيا	تجربة اثيوبيا (اديس ابابا)	تجربة نيجيريا	دور التمويل العقاري في تحقيق التنمية
				تمويل الإسكان منخفض التكاليف
				مراعاة النواحي الاجتماعية للسكان
				المساهمة بشكل كبير في الاقتصاد للعلاقة الإيجابية بين أداء قطاع الرهن العقاري والنتائج المحلي الإجمالي
				خفض تكلفة تمويل الرهن العقاري
				خلق فرص عمل جديدة نتيجة لاستثمارات المستحدثة
				إنشاء وتمويل مساكن الإسكان الاجتماعي
				الطلب المتزايد على نوعيات الإسكان
				تمويل الإسكان تتسم بالمرونة للأفراد والشركات.
				إحياء وتأجير المباني القديمة
				سداد العجز في الوحدات السكنية

الباحث استنادا الى (١١،١٠،٩)

٣ مؤشرات تقييم نجاح التمويل العقاري في تنمية المدن الجديدة

توجد العديد من المؤشرات التي يمكن استخدامها لقياس نجاح تجربة التمويل العقاري في المدن الجديدة، ومن بين هذه

المؤشرات:

- زيادة التنمية الاقتصادية: تعد زيادة النمو الاقتصادي وتشجيع الاستثمار في المنطقة أحد أهم المؤشرات لقياس نجاح التجربة. وقد أسفر استخدام برنامج التمويل العقاري عن زيادة فرص العمل وتشجيع النمو الاقتصادي في المنطقة.
- توفير الوحدات السكنية ومعدلات الأشغال: يمكن استخدام توفير الإسكان بأسعار معقولة كمؤشر لنجاح التجربة، حيث تم توفير الإسكان للسكان المحليين بأسعار معقولة، مما ساعد في تحسين المستوى المعيشي في المنطقة.
- تنمية البنية التحتية: حيث تنميتها وتوفير المرافق العامة بالمنطقة تعد مؤشراً لنجاح التجربة، ويتم توفيرها من خلال توفير التمويل اللازم لتحسين الشبكات المياه والصرف الصحي، والطرق، والجسور والمواقف. وتحسينها يعزز جاذبية المدينة للاستثمار والتنمية الاقتصادية، ويعزز جودة الحياة للسكان.
- المشاركة بين الحكومة والقطاع الخاص: يمكن استخدام المشاركة بينهم كمؤشر لنجاح التجربة، حيث تم المشاركة والتعاون بين هذه الأطراف في تحقيق النجاح فيه.
- تحقيق معايير الاستدامة: يمكن استخدام الاستدامة كمؤشر لنجاح التجربة، حيث لا بد أن تكون البرامج العقارية مستدامة على المدى الطويل وتتوافق مع ابعاد الاستدامة الثلاثة الاجتماع والبيئة والاقتصاد.
- توافر التمويل: يمكن القول إن توافر التمويل هو أحد العوامل الرئيسية لنجاح التجربة، حيث تم توفير التمويل للمشاريع العقارية في المدينة، مما ساعد في تشجيع النمو الاقتصادي وتوفير فرص العمل وتحسين مستوى المعيشة في المنطقة.
- التخطيط الجيد: يعد التخطيط وتحليل الاحتياجات وتوقع المستقبل هو عامل أساسي لنجاح التجربة، حيث يساعد التخطيط الجيد في تحديد الأهداف والخطط اللازمة لتحقيقها وتحقيق النجاح المستدام في المشروع.
- الشفافية والمساءلة: يمكن استخدامهم كمؤشرين لنجاح التجربة، حيث يجب أن تكون العمليات مفتوحة وشفافة وأن يتم تقديم المساءلة عن الأداء والنتائج المتحققة.

مروه سيبيويه حامد

- استخدام التكنولوجيا: يمكن استخدامها في تحسين تجربة التمويل العقاري، حيث يمكن استخدامها لتحديد الاحتياجات وتحليل البيانات وتطوير الحلول الذكية لتحسين جودة الخدمات.
 - الابتكار: يمكن استخدام الابتكار والاستثمار في الأفكار الجديدة كمؤشر لنجاح التجربة، حيث يمكنها تحقيق نتائج مختلفة وتحسين الخدمات والمنتجات من خلال الابتكار وتطوير الحلول الجديدة.
 - تمويل المشاريع العقارية: يعتبر الأساسي لتمويل المشاريع العقارية الضخمة التي تهدف إلى بناء مباني سكنية وتجارية وصناعية وحكومية وبنية تحتية العامة في المدن الجديدة. ويتمثل دور البنوك والمؤسسات المالية في توفير التمويل اللازم للمشاريع العقارية، وتحديد الشروط والأحكام اللازمة لتحقيق الأهداف المستهدفة للمشروع.
 - توفير الخدمات الأساسية: يعمل التمويل العقاري على تحسينها في المدن الجديدة، بما في ذلك توفير خدمات صحية وتعليمية، وترفيهية، ورياضية، واجتماعية. وتوفير هذه الخدمات يساعد على جذب المزيد من السكان والمستثمرين إلى المدينة، ويعزز النمو الاقتصادي وتحسين جودة الحياة للسكان.
 - توفير فرص العمل: يعتبر التمويل العقاري أيضاً مهماً في توفير فرص العمل في المدن الجديدة، وذلك من خلال تمويل المشروعات الصناعية والتجارية والخدمية التي يمكن ان توفر فرص عمل جديدة للسكان، وتعزز النمو الاقتصادي وتحسن جودة الحياة للمجتمعات.
- من دراسة مؤشرات تقييم نجاح التمويل العقاري في تنمية المدن الجديدة والتي تم ذكرها بالفقرة السابقة الناتجة من الدراسات النظرية والتجارب العالمية ومع ربطها بنوعيات التنمية المتعددة سواء الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية تم الوصول الي مجموعة مؤشرات بإمكاننا قياسها من أجل تقييم دور التمويل العقاري في التنمية العمرانية ومن تلك المؤشرات مؤشرات مرتبطة بالبنية الأساسية ومؤشرات خاصة بتحقيق تنمية مستدامة وتخطيط جيد واستخدام التكنولوجيا الحديثة وتوفير الخدمات الأساسية، ومن أهم تلك المؤشرات المرتبطة بالتنمية العمرانية والتي سوف يتم استخدامها في كمؤشرات تطبيقية في دراسة حالة مصر وهما توفير وحدات سكنية ومعدلات الاشغال بالمدن الجديدة وذلك كما يوضح الجدول (٣).

جدول (٣). مؤشرات تقييم نجاح التمويل العقاري في تنمية المدن الجديدة

مؤشرات تقييم نجاح التمويل العقاري في تنمية المدن الجديدة	التنمية الاجتماعية	التنمية الاقتصادية	التنمية العمرانية
زيادة النمو الاقتصادي			
توفير وحدات سكنية			
تنمية البنية التحتية			
المشاركة بين الحكومة والقطاع الخاص			
تحقيق معايير الاستدامة			
توافر التمويل			
زيادة معدلات الاشغال بالمدن			
التخطيط الجيد			
الشفافية والمساءلة			
استخدام التكنولوجيا			
تمويل المشاريع العقارية			
توفير الخدمات الأساسية			
توفير فرص العمل			

الباحث استنادا الى (١٠،١١،٩،٤،٦،٢،١)

تقييم تجربة التمويل العقاري وتأثيرها على تنمية المدن الجديدة في مصر

٤ دراسة حالة: دور التمويل العقاري في تنمية المدن الجديدة في مصر.

٤- ١ منهجية اختيار حالات الدراسة

تم اختيار المدن الجديدة الذي يتم اجراء عليها الدراسة بناء على مجموعة المعايير ومنها موقع المدينة بحيث تكون قريبة من إقليم القاهرة الكبرى حيث بها أكبر قدر من الاستثمارات وقريبة من العاصمة وذات الاتصالية العالية وتلك المدن هي ١٥ مايو والسادس من أكتوبر والقاهرة الجديدة والشروق و بدر والشيخ زايد والعبور والعاشر من رمضان. ويتم الدراسة من خلال رصد تطور الوحدات السكنية بالمدن الجديدة وتطور اشغال السكان لتلك المدن وربط معدلات التطور بالفترة الزمنية من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٨ حيث تلك السنة التي تم اصدار فيها قانون التمويل العقاري والإسكان الاجتماعي.

٤- ٢ تأثير التمويل العقاري على تطور عدد الوحدات السكنية بالمدن الجديدة

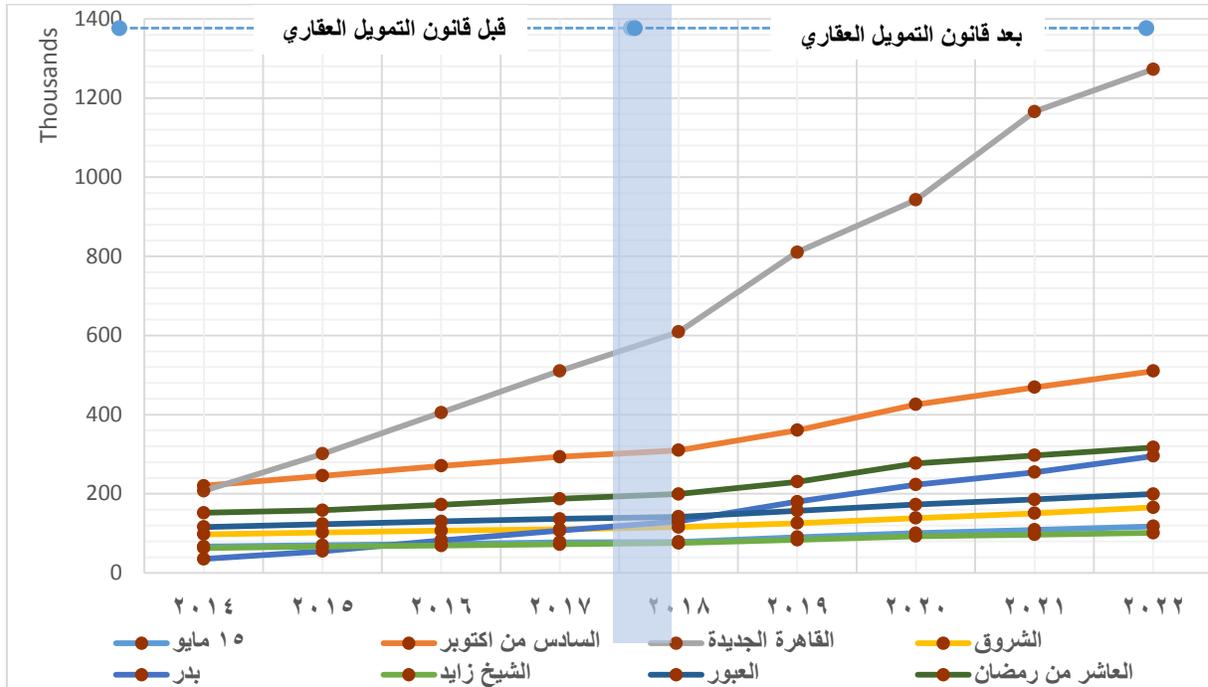
بعد رصد عدد الوحدات السكنية بكل مدينة وتطور تلك الوحدات في الفترة من ٢٠١٤ حتى ٢٠٢٢، نجد أن عدد الوحدات في تلك المدن في زياده مستمرة ومع ربطه بسنه صدور قانون التمويل العقاري ٢٠١٨م نجد أن مدينة ١٥ مايو من أكثر المدن زيادة في نسبه متوسط الزيادة السنوية للوحدات السكنية حيث تضاعف العدد بعد صدور القانون عن قبة بمعدل ٢٣٥.٧ % حيث كان ٢٩٢٨ وحدة على السنة قبل صدور القانون وأصبح ٩٨٣١ وحده بعد صدور القانون يليها مدينة الشروق كما يوضح الجدول (٤) والشكل (٣).

جدول (٤). معدل تطور الوحدات السكنية بعد صدور قانون التمويل العقاري (٢٠١٨) وحده/ سنه

المدينة	متوسط عدد الوحدات السكنية قبل صدور قانون التمويل العقاري (قبل ٢٠١٨) وحده/ سنه	متوسط عدد الوحدات السكنية بعد صدور قانون التمويل العقاري (بعد ٢٠١٨) وحده/ سنه	نسبة متوسط الزيادة (%)
١٥ مايو	٢٩٢٨	٩٨٣١	٢٣٥.٧
السادس من أكتوبر	٢٢٣٤٧	٥٠١٠١	١٢٤.٢
القاهرة الجديدة	١٠٠٣٥٣	١٦٥٨٨٤	٦٥.٣
الشروق	٤٥١٨	١٢٥١٧	١٧٧.٠
بدر	٢٣٧٣٠	٤١٣٤٣	٧٤.٢
الشيخ زايد	٣١٠٣	٦٣٩٢	١٠٥.٩
العبور	٦٤٤٧	١٤٣٧٨	١٢٣.٠
العاشر من رمضان	١١٧٧٥	٢٩٥٠١	١٥٠.٥

المصدر: الباحث استنادا الي (١١)

مروه سيوييه حامد



شكل (٣). عدد الوحدات السكنية قبل وبعد صدور قانون التمويل العقاري (قبل وبعد ٢٠١٨)
المصدر: الباحث الباحث استنادا الي (١٢)

٤- ٣ تأثير التمويل العقاري على معدلات الاشغال بالمدن الجديدة

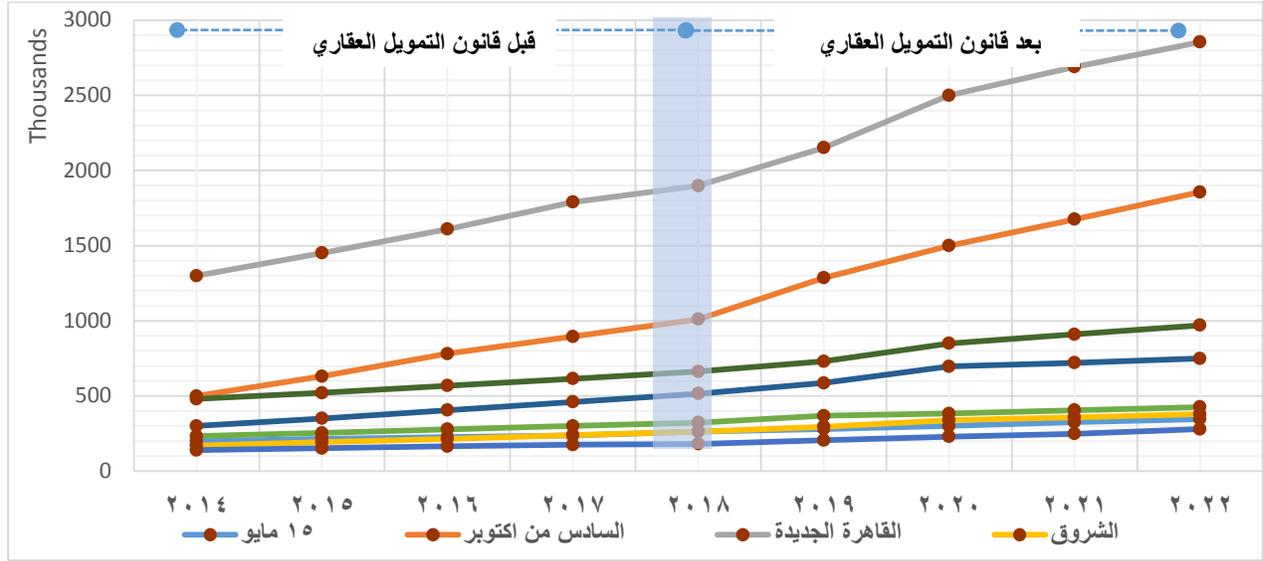
بمتابعة تطور اشغال السكان بالمدن الجديدة في الفترة الزمنية من ٢٠١٤ حتى ٢٠٢٢ نجد أن مدينة بدر من أعلى المدن تطوراً في نسبه متوسط الزيادة السكان وزيادة النسبه بها بعد عام ٢٠١٨ عن قبله حيث كانت متوسط الزيادة ١٤٢.٧٢% عنه قبل صدور القانون سنة ٢٠١٨م ويأتي في المرتبة الثانية العاشر من رمضان ثم السادس من أكتوبر ويأتي مدينة العبور من أقل المدن في نسبه الزيادة حيث زادت بمقدار ٩.١% عن قبل صدور القرار، وذلك كما يوضح الجدول (٥) والشكل (٣).

جدول (٥). نسبه الاشغال للسكان في المدن الجديدة بعد صدور قانون التمويل العقاري (٢٠١٨)

المدينة	متوسط عدد السكان الشاغليين للوحدات السكنية قبل صدور قانون التمويل العقاري (قبل ٢٠١٨) في الفترة ٢٠١٤-٢٠١٨ (نسمة/سنة)	متوسط عدد السكان الشاغليين للوحدات السكنية بعد صدور قانون التمويل العقاري (بعد ٢٠١٨) في الفترة ٢٠١٩-٢٠٢٢ (نسمة/سنة)	نسبة متوسط الزيادة (%) السنوية في عدد السكان الشاغليين للوحدات السكنية بعد صدور قانون التمويل العقاري (عام ٢٠١٨)
١٥ مايو	١٥٧٧٠	٢٠٦٣١	٣٠.٨
السادس من أكتوبر	١٢٧٧٥١	٢١١٢٩٩	٦٥.٣٩
القاهرة الجديدة	١٤٩٦٣٠	٢٣٨٩٣٥	٥٩.٦٨
الشروق	٢٣٤٧٣	٢٨٧٥٩	٢٢.٥٢
بدر	١٠١٣٧	٢٤٦٠٥	١٤٢.٧٢
الشيخ زايد	٢٢٣٩٧	٢٦٠٧٧	١٦.٤٣
العبور	٥٣٧٦٤	٥٨٦٥٨	٩.١٠
العاشر من رمضان	٤٥٦٤٧	٧٦٩١٧	٦٨.٥٠

المصدر: الباحث ع الباحث استنادا الي (١٢)

تقييم تجربة التمويل العقاري وتأثيرها على تنمية المدن الجديدة في مصر



شكل (٣). العدد السنوي للسكان الشاغلين للوحدات السكنية في المدن الجديدة قبل وبعد صدور قانون التمويل العقاري (قبل وبعد ٢٠١٨) (نسمة/ سنة). المصدر: الباحث الباحث استنادا الي (١٢)

من خلال دراسة الإطار العام لتطبيق تجربة التمويل العقاري في مصر والوصول لدوره في تنمية المدن الجديدة سواء التنمية الاجتماعية أو التنمية الاقتصادية أو التنمية العمرانية توصل البحث الى مؤشرات ومعايير نجاح تجربة التمويل العقاري ودورها في التنمية وكانت من أهم تلك المؤشرات والمعايير:

- توفير وحدات سكنية
- زيادة معدلات الاشغال بالمدن
- زيادة النمو الاقتصادي
- تنمية البنية التحتية
- المشاركة بين الحكومة والقطاع الخاص
- تحقيق معايير الاستدامة
- تمويل المشروعات العقارية
- توفير فرص العمل

وبالتالي تم استخدام معيارين هامين لقياس وتقييم تجربة التمويل العقاري وتأثيرها على تنمية المدن الجديدة في مصر، وهما المعيار الأول: توفير وحدات سكنية والمعيار الثاني: معدلات الاشغال بالمدن، وبتطبيق تلك المعايير في بعض المدن الجديدة في مصر توصل البحث للنتائج التالية:

- زيادة تخصيص عدد الوحدات السكنية بالمدن الجديدة التي تم دراستها منذ تطبيق قانون التمويل العقاري وتنفيذه وبالتالي فهو يؤثر بشكل إيجابي في التنمية العمرانية المستهدفة بهذه المدن الجديدة مع فرض بعض الشروط التي من خلالها يمكن التحكم والسيطرة على إشغال تلك الوحدات السكنية التي تم تخصيصها دون التصرف بها بالبيع الا بالرجوع الى الممول العقاري.
- زيادة أعداد السكان بالمدن الجديدة منذ تطبيق قانون التمويل العقاري وتنفيذه، مع تواجد عوامل مساعدة لزيادة أعداد السكان في المدن الجديدة والتي تضمن نجاح تجربة التمويل العقاري ودورها في التنمية مثل توافر فرص العمل بشكل مباشر مع التجمع العمراني الجديدة، وتوفير الخدمات الرئيسية بها، كما تشير الدراسة الى أهمية توافر سبل الاتصال

مروه سيوييه حامد

يبين مكان السكن (الوحدات السكنية التي تم تخصيصها) والتجمعات القائمة المحيطة وأماكن الخدمات، بالإضافة إلى توفير وسائل نقل جماعية التي تضمن تحقيق معايير الاستدامة. وعلى ما سبق يمكن القول ان تجربة التمويل العقاري في تنمية المدن الجديدة في مصر تعد من التجارب الناجحة بشكل كبير حيث سهولة وسرعة توفير الوحدات السكنية أو الاستثمارية.

التوصيات

يوصى الباحث بضرورة باستمرار تقديم التمويل العقاري لانشاء الوحدات السكنية لمحدوى ومتوسطى الدخل في المدن الجديدة مع ضمان تحقيق مؤشرات ومعايير قياس نجاحه التي تم الاشارة اليها في هذا البحث لضمان تحقيق تنمية متكاملة في جميع الابعاد العمرانية، والاقتصادية والاجتماعية.

المراجع

١. الأكاديمية العربية، (٢٠٠٦). تناقش مشاكل الاسكان ومعوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، القاهرة
٢. صالح، لطف الله امام (٢٠٠٣). قانون التمويل العقاري والتنمية في مصر-مذكرة خارجية رقم (١٦١٤) -معهد التخطيط القومي-مصر
٣. عبد الحميد، ثروت (٢٠٠٧). اتفاق التمويل العقاري " دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة " دار الجامعة الجديدة، اسكندرية - مصر.
٤. يوسف، مدثر خلف الله محمد (٢٠١١). الآثار الاقتصادية للتمويل العقاري (دراسة تطبيقية على البنك العقاري التجاري وصندوق الإسكان والتعمير بولاية الخرطوم) في الفترة ما بين (٢٠٠٣ - ٢٠١٠م) -رسالة ماجستير-جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا.
٥. الياقوت، عرعار(٢٠٠٩). التمويل العقاري - رسالة ماجستير-جامعة الجزائر-الجزائر
٦. بلطاس، عبد القادر (٢٠٠١). الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
٧. قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م، (٢٠٠١). جمهورية مصر العربية
٨. قانون التمويل العقاري والإسكان الاجتماعي رقم (٩٣)، (٢٠١٨). جمهورية مصر العربية
9. Ogbenjuwa, L., Egbu, C., & Robinson, H. (2018). A strategic approach to real estate financing: challenges & opportunities in real estate financing in Nigeria. In RICS COBRA Conference.
10. Eshete, Z. S., & Teshome, K. (2010). Performance, Challenges, and Prospects of Real Estate Financing in Addis Ababa.
11. Mwathi, J., & Karanja, J. M. (2017). The effect of financing sources on real estate development in Kenya. International Journal of Finance and Accounting, (2), 43-62.
١٢. هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (٢٠٢٣) <http://www.newcities.gov.eg>

Evaluation of the real estate financing experience and its impact on the development of new cities in Egypt

Marwa S. Hamed

Faculty of Urban Planning - Cairo University

Marwa_sebawy@cu.edu.eg

ABSTRACT

The Egyptian government seeks to provide adequate housing for citizens with low and medium incomes, suitable for their limited financial capabilities, in a way that guarantees them a safe and decent life. Despite this, large groups of them, as a result of local and global economic conditions, were unable to obtain housing provided by the state due to high prices. The available payment systems are not compatible with them, and therefore the state has intervened to set up a mechanism for the use of real estate financing in order to quickly and easily obtain housing units for citizens and increase occupancy rates in new cities. sing and commercial real estate. Among the objectives of real estate financing is to facilitate the acquisition of lands and units in new cities for citizens and investors. Moreover, it promotes economic growth and urban development in those cities. Recently, Egypt became one of the countries experiencing rapid growth, and seeks to develop new cities to address the growing housing demand. Therefore, this research seeks to evaluate the real estate financing experience in the urban development of new Egyptian cities. This is achieved by measuring the impact of activating real estate financing on increasing settlement in new cities to reach the target population according to the approved plans. To achieve the main research objective, the real estate finance law is studied and analyzed, along with its developments, the mechanisms of its use, and the procedural and executive challenges facing it. In addition, the research monitors the theoretical objectives of real estate financing, which is targeted by the government to facilitate and speed up the provision of housing units for citizens. Furthermore, international case studies are analyzed to evaluate their real estate financing experience and its impact on urban development. Also, the actual impact of real estate financing on Egyptian cities is studied and analyzed by observing housing unit occupancy in new cities before, during and after the application of real estate financing and its impact on urban development.

Key words: Real Estate Finance - Real Estate Finance Law - Evaluation of the Real Estate Finance Experience - New Cities Development