

محضر ورشة عمل لجنة التشييد
مع الجمعية المصرية لخبراء التقييم العقاري
الأحد الموافق ٩ سبتمبر ٢٠١٨

عقدت لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال المصريين إجتماعاً مع الجمعية المصرية لخبراء التقييم العقاري وذلك في تمام الساعة الثالثة عصراً يوم الأحد ٩ سبتمبر ٢٠١٨ بمقر الجمعية بالجيزة، برئاسة المهندس / فتح الله فوزي- نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة، وحضور المهندس/ زكريا الجوهري - رئيس الجمعية المصرية لخبراء التقييم العقاري ، وعدد من السادة المرافقين له من أعضاء الجمعية، والسادة أعضاء لجنة التشييد بالجمعية من أصحاب الشركات العقارية والمطورين العقاريين وممثلي غرف الاستثمار العقاري، وذلك بهدف فتح باب الحوار والمناقشة حول :

” الفقاعة العقارية في مصر - حقيقة أم خيال ”

بدأ الإجتماع بكلمة ترحيب من المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بالجمعية مرحباً بالمهندس / زكريا الجوهري - رئيس الجمعية المصرية لخبراء التقييم العقاري وبالسادة الحضور من أعضاء الجمعيتين، موضحاً أنه يرى أن السوق المصرية بعيدة تماماً عن حدوث فقاعة عقارية خاصة في ظل قرارات البنك المركزي الصارمة والقوانين الخاصة بشركات التمويل العقاري والتأجير التمويلي والتي لا تسمح بتمويل العقار أكثر من مرة بالإضافة إلى منع قيام البنوك باعادة التمويل لشركات التمويل العقاري للمباني التي لا زالت تحت الانشاء.

وقد أشار سيادته إلى قيام اللجنة بمناقشة هذا الموضوع الهام من خلال ورشة عمل عقدت في ١٧ يوليو ٢٠١٨، لذا فقد قامت اللجنة بالتنسيق لعقد هذا اللقاء مع الجمعية المصرية لخبراء التقييم العقاري، لفتح باب المناقشة مع عدد أكبر من ممثلي قطاع التشييد والبناء في مصر من أصحاب الشركات العقارية والمطورين العقاريين وممثلي غرف الاستثمار العقاري

ثم بدأ المهندس / زكريا الجوهري - رئيس الجمعية المصرية لخبراء التقييم العقاري كلمته، موجهاً

الشكر للجمعية على دعوته لهذا اللقاء الهام، وقد أشار سيادته إلى أسعار العقار في مصر والتي سجلت قفزات كبيرة خلال السنوات الأخيرة، سواء كانت هذه الوحدات العقارية للفئات متوسطة الدخل أو وحدات فاخرة لتتجاوز بذلك التدرج الطبيعي للأسعار بكافة أنحاء العالم، وتخالف التوقعات السائدة في تحليلات الخبراء الإقتصاديين بوجود أزمة تمويل في مصر الفترة الحالية ومن هنا كان التخوف من وجود فقاعة عقارية.

وقد أكد سيادته أن الوضع الراهن لا يمكن تسميته بالفقاعة العقارية، كما أن هذا يتنافى مع الإحتياج العقاري المناسب لمعدلات الزيادة السكانية حوالي ٢.٦ مليون نسمة / سنة، أي هناك حاجة إلى مليون وحدة/ سنة.

كما أشار سيادته إلى ان العائق الوحيد للإستثمار العقاري هو إنخفاض دخل الفرد في مصر بالمقارنة بتكلفة وحدات الإسكان المطلوبة سواء للدخول المتوسطة أو الدخل تحت المتوسطة.

ثم تم فتح باب المناقشة ، حيث تم إستعراض آراء الحضور من المطورين العقاريين وممثلي غرف الإستثمار العقاري ، وذلك على النحو التالي :

- تم التأكيد أنه لا يتوقع حدوث فقاعة عقارية في مصر ولا زالت مصر واعدة في الإستثمار العقاري وجاذبة له ، كما ان إشاعة وجود فقاعة عقارية في السوق قد تكون لها علاقة بآراء خبراء الاقتصاد في بعض الأسهم من حيث أسعارها في البورصة ، وليس الخبراء العاملين بمجال التطوير العقاري ، ولكن يوجد تباطؤ و انكماش للسوق في الوقت الراهن وهي تعد ظاهرة صحية لتطهير سوق العقارات من الدخلاء حيث يقوم السوق بتنظيم نفسه بشكل تلقائي .
- تمت الإشارة إلى انه من المتوقع زيادة الطلب على العقارات خلال الفترة القادمة ويرتبط ذلك بارتفاع دخول الأفراد وتوفير الخدمات اللازمة للمدن الجديدة .
- تم التأكيد على أن المشكلة الأساسية التي تقابل أسعار العقارات في مصر تكمن في عمليات إعادة البيع للوحدات السكنية، حيث أن صاحب الوحدة يطالب ببيعها نقداً بنفس القيمة السوقية الذي تعرضها شركة التطوير العقاري آنذاك بالتقسيط وخلال فترة قد تمتد لسنوات يتم الإتفاق عليها من قبل البائع والمشتري .
- تم التأكيد أن القدرة الشرائية للعملاء خلال الفترة الحالية تعتبر جيدة ، حيث أن هناك التزام من العملاء بالسداد ، حيث تصل نسب الإلتزام بالسداد حالياً إلى ٩٥٪ بالإضافة إلى وجود رقابة جيدة من قبل البنك المركزي المصري لمنع حدوث فقاعة ، وهي جميعها مؤشرات تؤكد على عدم وجود مخاطر في القطاع العقاري مستقبلاً .
- تمت الإشارة إلى أن أغلب التمويل العقاري في مصر مصدره مدخرات الافراد وليس عن طريق تمويل العقار أكثر من مرة من خلال أكثر من جهة مع وجود قدرة شرائية جيدة والتزام العملاء بالسداد وبالتالي لا توجد أي عوامل للفقاعة العقارية في مصر ، كما أنه لا وجود لأي دلائل أو مؤشرات حول إمكانية حدوثها في المستقبل .

وفي نهاية اللقاء ، إنتهت المناقشات إلى الإتفاق على بعض التوصيات الهامة لضمان عدم حدوث فقاعة عقارية كالتالي :

➤ أولاً : توصيات تقوم بها الدولة :

- ضرورة تنظيم عمليات طرح الاراضى بشكل منظم ووضع عقود متوازنة في مشروعات الشراكة بين الحكومة والقطاع الخاص ووضع ضوابط تضمن جدية وسرعة تنفيذ المشروعات من خلال وضع حد أدنى للاشتراطات بحيث لا يكون السعر هو المحدد الوحيد لتقييم عرض المطور العقاري .

- ضرورة تنظيم سوق العقارات في مصر بحيث يتم دراسة تشكيل لجنة ثلاثية تضم وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ولجنة الإسكان بالبرلمان ومجتمعات الأعمال المعنية لتنظيم عمليات طرح الاراضى للاستثمار العقارى .
- السماح للقطاع الخاص للعمل كمطور عام .
- العمل على اتاحة الاراضى الصناعية للمطورين ووضع توصيف دقيق للمطور العقاري والسماح بقيام اتحادات للمطورين العقاريين لوضع حلول للمشكلات التي تواجههم .
- العمل علي وضع تصنيف للمطورين العقاريين لضبط السوق.
- وضع الآلية والمنظومة الكاملة لبدء تصدير العقار من مصر لما لها من ميزة نسبية كبيرة تضمن لها منافسة الدول المصدرة ومنها السعودية وبعض الدول العربية المجاورة، حيث أن تصدير العقار فى بعض دول العالم يحقق عوائد تتراوح ما بين ١٧ إلى ١٨ مليار دولار ، مع العمل على انشاء صندوق مالي ضد المخاطر يتم تمويله من ارباح الشركات العقارية.
- العمل على وضع آليات البدء في تفعيل قانون التمويل العقاري.
- العمل على تحويل استثمارات الدولة للأنشطة الصناعية والزراعية والإسكان الاقتصادي والمتوسط فقط وترك القطاع الخاص لممارسة عمله الأساسي في الاستثمار العقاري .
- ضرورة دراسة سوق العقار المصري بشكل جيد ودقيق يضمن متابعة المتغيرات التي تطرأ عليه بشكل مستمر لتجنب حدوث أية أضرار قد يتعرض لها ،بالإضافة إلى ضرورة القيام بدراسات إجتماعية لمعرفة مؤشرات إجمالي الدخل السنوي ومدخرات الأسر ، الأمر الذي من شأنه المساهمة في معرفة القوة الشرائية للعملاء والمستهلكين .
- تسهيل إجراءات تسجيل العقارات .
- تسهيل إجراءات استخراج التراخيص .

➤ ثانياً: توصيات لمطوري العقارات في مصر :

- العمل على تطوير السوق العقاري لتلبية احتياجات الطبقات الأقل دخلاً .
- الدعوة للتنوع في نوعية الإستثمار العقاري بحيث لا تركز على المباني السكنية والتجارية فقط بل يشمل على الإستثمار الثقافي والرياضي والسياحي .
- محاولة تغيير نمط المساحات الكبيرة في السكن من خلال زيادة الكثافة السكانية عن طريق تقليل مساحات الوحدات السكنية ،وبالتالي زيادة عددها وخفض سعرها ،وذلك نظراً لتوزيع تكلفة إنشاء تلك الوحدات على عدد أكبر منها.
- ضرورة تنظيم سوق السماسرة من خلال تأهيلهم وتكوين شركات مساهمة لها سجل تجاري يسمح لهم الانضمام إلى السوق الرسمية بعد تدريبهم بالشكل المطلوب حيث أن هذا السوق يتسم بالعشوائية بسبب انتشار السماسرة غير المؤهلين وبشكل غير مدروس ،حيث يستحوذون على نحو ٧٠٪ من معاملات سوق العقارات وتؤثر ممارساتهم على أسعار الوحدات بشكل كبير.
- عدم بيع العقارات بدون تشطيب للحد من انتشار الشقق المغلقة والتي تبلغ ١٠ ملايين شقة ، وبالتالي التحول للاستثمار في الإيجار وليس التمليك على المدى المتوسط والطويل.

- دراسة إمكانية إنشاء صندوق دعم للمخاطر يتم تمويله من خلال استقطاع نسبة لا تتعدى ١-٢ % من أرباح شركات التطوير العقاري للتدخل السريع في تقليل المخاطر وتمويل الشركات في حالات انكماش السوق العقاري.

حيث تم الإتفاق على أن يتم إعداد ورقة عمل بالتوصيات التي تم الإتفاق عليها خلال اللقاء، وإرسالها إلى كافة وسائل الصحافة والإعلام (تم)

وفي نهاية الاجتماع قام المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد ، بشكر المهندس / زكريا الجوهري - رئيس الجمعية المصرية لخبراء التقييم العقاري وجميع الحضور على حسن تفاعلهم وإثرائهم للقاء .