

# الاستثمار العقاري

## يبحث عن طوق نجاة

## رجال الأعمال يهربون بسبب الإجراءات الطويلة.. والحكومة تتحرك أخيراً

طرح ٥٠ ألف وحدة للإسكان الاجتماعي خلال شهر يتم تخصيصها بنظام التمويل العقاري إلى جانب وضع خطة تستهدف تحسين وإتاحة الخدمات الحكومية مثل الطرق والبنية التحتية إذا تم الالتزام بها سوف تساهم كثيراً في تغيير الصورة الحالية. أخيراً لا بد من تطبيق سياسات محفزة لتمويل الاستثمار العقاري من وعاء إبخاري إلى آلية تنمية خاصة وإنه لدينا طبقاً للإحصائيات حوالي ٢ مليون وحدة سكنية شاغرة.

● مهندس عبدالحكيم البدرى - مستثمر عقارى - قال ان الحكومات السابقة وضعت الكثير من المعوقات الطارئة للاستثمار في مجال العقارات مما ساهم في تفاقم أزمة الإسكان على الرغم من انتعاش هذا القطاع يحرك بجانبه أكثر من ٢٠ مهنة أخرى. طالب البنوك بتقديم تسهيلات خاصة لشركات المقاولات التي تعاني من أزمة سيولة نتيجة تأخير مستحقاتها لدى الجهات الحكومية مما يجعلها تتوقف وتتقاسم عن استكمال الوحدات السكنية. أشار إلى أن ارتفاع أسعار مواد البناء يقف حجر عثرة أمام الاستثمار العقاري في بناء الوحدات المتوسطة أو الإسكان الاقتصادي.

أكد على ضرورة تغيير ثقافة المواطنين بالنسبة للتمويل العقاري فهو من الأنظمة التي تساهم في تحقيق التنمية العقارية حيث يساعد الأفراد على تملك وحدات سكنية بواسطة دفع أقساط لمدة تزيد على ٢٠ أو ٢٥ عاماً.

### عودة الثقة

● مهندس مصطفى توفيق صاحب شركة مقاولات - طالب بضرورة عقد لقاءات بين المسؤولين في وزارة الإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية والمستثمرين في قطاع العقارات لدراسة كل المشاكل والعقبات التي تواجههم لأن الأراضي بدون مطورين يقومون بالاستثمار العمراني والاجتماعي لا فائدة لها وفي نفس الوقت لا بد من عودة الثقة بين هذه الأطراف لأن بعض المستثمرين يربحوا من حصولهم على الأراضي على حساب المواطن. أضاف أنه لا بد من محاسبة الشركات التي تتولى مسؤولية تنفيذ المرافق طبقاً للمواعيد المحددة إلى جانب إزالة كافة الصعوبات واختصار المدة الزمنية التي تستغرقها إجراءات تراخيص البناء خاصة وإنها كانت تمتد لحوالى عام. أكد على ضرورة توفير أراض جديدة بشرط الانتهاء من شبكة الطرق والبنية التحتية لخدمة الوحدات السكنية.

### عزة يحيى



● م. محمد الهيايمى



● د. محمد عبدالباقى إبراهيم



● الإجراءات الحكومية هل تدفع الاستثمار العقاري المتوقف؟

## الخبراء: مطلوب من البنوك توفير السيولة.. وحاسبوا الشركات المتقاعسة

المستثمرين الجاديين في تنمية الأراضي والبناء فالمساحة المستغلة للأرضى ٥٠٪ فقط من المساحة الكلية وما زال لدينا مساحات تحتاج إلى تنمية شاملة وبمشاركة من رجال الأعمال.

### سوق واعدة

● مهندس صلاح حجاب رئيس جمعية التخطيط العمرانى السابق - أشار إلى ضرورة عودة دور الدولة المخطط والمحفز والمتابع فمصر سوق واعدة للاستثمار العقاري الذى يساعدنا على النمو والتقدم موضعاً أن الأراضي بدون مطورين أو مستثمرين يقومون بتنميتها لا قيمة لها. لا بد من مراعاة القدرات المالية حيث أن معظم الاسر لا تستطيع ان توفر أكثر من ٢٥٪ من دخلها للسكن من هنا أرى أهمية دور هيئة التعاونيات كإحدى الوسائل المتاحة لتوفير وحدات سكنية بشروط وقواعد معقولة بعيداً عن مبالغت الإيجارات وفق قانون الإسكان الإيجارى ولكن لا بد من الرقابة والإشراف الدورى على الجمعيات لضمان جدية تنفيذ المشروعات وتسليم الوحدات لأعضائها بالمواصفات المناسبة والتوقيت المحدد. أوضح أن ما أعلنته الحكومة في الأيام الماضية عن

في خدمة المواطنين في المقام الأول. أكد ان عويدة دور الحكومة في مساندة رجال الأعمال الجادين والشرفاء ودعمهم للتوسع في مشروعات الإسكان سوف يساهم في عودة الدور الوطنى الغائب وبما يحقق أثارا إيجابية على سائر القطاعات الأخرى. أخيراً لا بد من سداد مستحقات المقاولين لدى الحكومة والتي تجاوزت ١٢ مليار جنيه مع طرح العديد من المشروعات والأعمال الجديدة التي تحرك القطاع وتحفز الاستثمارات. ● مهندس عبدالعظيم عبدالرحمن عضو لجنة الإسكان بمجلس الشورى سابقاً.. أوضح أن الدراسات أكدت ان السوق العقارية تمثل نسبة تتراوح بين ٦٠ و٧٠٪ من النشاط الاقتصادى فى معظم المجتمعات النامية وهذا يؤكد أهمية إزالة كافة المعوقات التي تواجه الاستثمار فى القطاع العقاري لتحقيق المزيد من النمو الاقتصادى.

أشار إلى ان توقف مشروع المليون شقة الذى أعلن عنه عام ٢٠١١ كان من المفترض ان ينتهى خلال ٥ سنوات وحتى الآن لم يتم انجاز سوى ٦٪ فقط من حجم المشروع أى حوالى ٥٧ ألف شقة بجانب توزيع ٢٥٠ ألف قطعة أرض لا بد ان تهتم وزارة الإسكان بتلك المشروعات المتوقفة في إطار انتهاجها لسياسات جديدة تقدم طولاً واقعية وتشجع

يعانى القطاع العقاري من العديد من أوجه القصور والخلل وعدم تقديم التسهيلات اللازمة لدخول المرافق والخدمات الأساسية وحتى استخراج الأوراق والتراخيص يستغرق شهوراً تصل فى بعض الأحيان إلى سنة! الأمر الذى يؤدي إلى عزوف المستثمرين عن دخول السوق العقاري على الرغم من ان الدراسات أكدت انه يمثل حوالى ٧٠٪ من حجم النشاط الاقتصادى مما يشير إلى ضرورة إزالة المعوقات ومعالجة الأخطاء السابقة ووضع حلول واقعية للوقوف بجانب المستثمرين الجادين للتوسع فى إقامة المزيد من المشروعات العقارية التي تتماشى مع سياسة الدولة فى تحقيق توازن اجتماعى واقتصادى.

مؤخراً أعلنت الحكومة عن خطتها التي تستهدف بشكل مباشر تحسين وإتاحة الخدمات الحكومية للمواطنين مثل الطرق والبنية التحتية إلى جانب دعم المطورين العقاريين لتنمية مدن باكملها. «المساء الأسبوعية» فتحت الملف وناقشت القضية من كل ابعادها مع العديد من الخبراء والمستثمرين فى سوق العقارات لإيجاد حلول بناءة تساهم فى تحقيق مجال البناء والتشييد والاستثمار العقاري بوجه عام لما له من مردود إيجابى على الاقتصاد. قالوا ان القطاع بحاجة إلى إزالة كافة المعوقات التي تقف حجر عثرة أمام تلبية احتياجات الزيادة السكنية من وحدات سكنية بأسعار معقولة.

### مشاكل وصعوبات

● مهندس محمد الهيايمى الأمين العام السابق لاتحاد المقاولين.. أوضح ان قطاع المقاولات والاستثمار العقاري يعانى من مشاكل وصعوبات ليس فقط بعد الثورة ولكن منذ عدة سنوات مما ساهم فى تأخير الكثير من المشروعات فى مجال التشييد والبناء. قال ان أبرز الصعوبات التي تواجه القطاع العقاري التغيير المفاجئ فى معدلات الأسعار فلا توجد قاعدة تضبط إيقاع هذه القضية فعلى سبيل المثال كانت أسعار الحديد والأسمنت ترتفع بطريقة جنونية وبلغت نسبة المكسب حوالى ٣٠٠٪ فى السنوات الماضية ولم تنجح سياسات وقوانين منع الاحتكار فى إيقاف هذه الممارسات التي أضرت بالسوق والاستثمار والتوسع فى الكثير من المشروعات العمرانية.. المطلوب استقرار أسعار مواد البناء. أشار إلى أهمية منح المستثمرين فى قطاع الإسكان تيسيرات حقيقية إذا كنا نريد تنمية الظهير الصحراوى والتوسع فى مناطق ومدن جديدة بعيداً عن المجتمعات العمرانية التي تم انشاؤها خلال السنوات الماضية لا بد أن يكون هذا المشروع من أولويات الحكومة وتعطيها أهمية قصوى لأنه يصب

بأسعار مناسبة وهذه المواد متوافرة وبها مميزات متعددة مثل القوة والوزن الخفيف كما انها عازلة للصوت والحرارة ومقاومة للحريق وبالتالي توفر التكلفة الإبدائية المتمثلة فى محولات الكهرباء والكابلات وأجهزة التكييف ومن التجارب التي قمنا بإجرائها على الطوب البلنبا «A.A.C» ثبت أنه يوفر ١٠٪ من التكلفة الانشائية الاجمالية مقارنة بالطوب الاسمنتى. أكد ضرورة التوسع فى استخدام الطاقة الشمسية لتسخين المياه فى الوحدات الجديدة وهناك العديد من الأفكار التي من الممكن تطبيقها بتكاليف منخفضة مما يساعد فى التوسع فى مجال البناء ولدينا العديد من الدراسات الخاصة بتقليل تكلفة العقارات. أشار إلى ضرورة ان تهتم الدولة بتوفير كافة الخدمات وفرص العمل إلى جانب المشروعات السكنية الجديدة فلا بد من التوازن بين معدلات الاستيطان والاستثمارات العقارية مع أهمية رصد كل تجارب الإسكان الاقتصادى والتعاونى وتقييم الأخطاء لتلافى السلبات.

قال انه إلى جانب الاهتمام بدور المطور العقاري ينبغي تشجيع المشاركة المجتمعية فى أعمال البناء مثل تعاونيات الإسكان والمجتمع الأهلى المرحلة الان تتطلب الابتعاد عن سياسة الفكر الأوحى اذا كنا نريد السير نحو سياسات التطوير والتوسع والاستثمار فى المشروعات التنموية فى مجال الإسكان.

● د. محمد عبدالباقى استاذ التخطيط العمرانى ورئيس مركز الدراسات التخطيطية والعمرانية.. بجامعة عين شمس قال ان النشاط العقاري يعد من أهم قطاعات الاقتصاد ومؤشر حقيقى لمعدل النمو ونحن بحاجة ماسة لتنشيط القطاع لمواكبة الزيادة السكنية. أوضح انه لا احد يغفل أهمية دور المطورين العقاريين فى التنمية العمرانية ولكن التجربة السابقة فى السنوات الماضية جعلتهم يهتمون بالإسكان الفاخر وفوق المتوسط ونادراً ما نجد مشروعاتهم توجه للطبقات المحدودة.. وبالتالي فالدولة فى حاجة ملحة إلى تلبية وسد العجز الشديد فى توفير الإسكان المتوسط والمحدود وهو ما يقع على عاتق وزارة الإسكان والحفاظات. أكد ان تشجيع القطاع الخاص وتحفيزه فى هذه المرحلة امر مطلوب ويستوجب اليات واضحة ومحددة تتمثل فى توفير مساحات من الأراضي بأسعار متواضعة لتنفيذ المشروعات والمخطى التنموية بالإضافة إلى توفير كافة المرافق حتى لا يتأخر تنفيذ الوحدات السكنية.

قال ان الدولة عليها المساعدة فى توفير نماذج تخطيط باستخدام خامات متوافقة مع البيئة وغير تقليدية نظراً لانخفاض تكلفتها مما يساهم فى توفير الوحدات