



الجمعية المصرية
لمتمني الأملك العقارية



جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

ورقة بحثية

الاستثمار العربي والأجنبي
ودوره في تنشيط السوق العقاري

إعداد

الأستاذ الدكتور / على أحمد على

رئيس الإدارة المركزية للبحوث

الهيئة العامة للاستثمار

في الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

تقديم :

شهدت العقود الثلاثة الماضية تطورات جذرية في السياسات الاقتصادية الكلية المصرية . فمنذ انتهاء حرب العاشر من رمضان في أكتوبر ١٩٧٣ تغيرت الفلسفة الاقتصادية المصرية من الاعتماد على التخطيط المركزى في إدارة الاقتصاد القومى إلى إحلال نظام السوق كقوة فعالة في تخصيص الموارد.

تجسد التغيير في هذه الفترة - منذ بداية السبعينيات وحتى بداية التسعينيات - في سياسة الانفتاح الاقتصادى التى شهدت تحولاً جذرياً في السياسة الاقتصادية للدولة نحو الاعتماد على آليات السوق وتخلي الدولة عن كثير من تدخلها في الحياة الاقتصادية، ودعم هذا الاتجاه صدور قانون استثمار المال العربى والأجنبى رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ الذى اعتبر باكورة تطبيق السياسة الجديدة ثم تلاه قوانين أخرى للاستثمار.

مع بداية التسعينيات، وعلى أثر التدهور الكبير الذى طرأ على البيئة الاقتصادية العالمية، والذى تمثل في ظهور العديد من المشكلات الاقتصادية الحادة، ومنها انخفاض أسعار البترول وأسعار سلع التصدير الرئيسية للدول النامية، وارتفاع أسعار الفائدة الدولية، الاسمية والحقيقية، وانكماش التدفقات المالية، هذا فضلاً عن تصاعد النزعة الحمائية في الدول الصناعية . وقد ترتب على ذلك كله اختلالات كبيرة داخلية وخارجية، وتباطؤ ملحوظ في معدلات النمو، ولهذا فقد ظهرت الخصخصة كأحد السياسات التصحيحية التى تساعد على إزالة هذه الاختلالات ورفع معدلات النمو الاقتصادى.

وتعتبر التخصيصية هى أحد الحلول المقترحة لحل مشاكل المشروعات العامة، وهى تعتبر سياسة ينكمش من خلالها أو ينحصر الدور الذى تلعبه الحكومة كمالك للمشروعات . وترتبط التخصيصية بتحقيق التحرير الاقتصادى والذى يهدف إلى فتح آفاق الاقتصاد لجذب استثمارات محلية وأجنبية ورفع بعض الضوابط وتشجيع المشروعات الخاصة، ومن ثم تنتهى الاحتكارات الحكومية، وتنخفض سيطرة الحكومة على النشاط الاقتصادى.

في ظل هذا التوجه، ازداد دور القطاع الخاص في الحياة الاقتصادية، ومع الرغبة في رفع معدلات النمو في الناتج المحلى الإجمالى ارتفع حجم الاستثمارات المطلوبة لتحقيقه،

الأمر الذى دفع إلى تشجيع الاستثمار العربى والأجنبى بشدة نظراً لقصور الادخار المحلى عن الوفاء باحتياجات الاستثمار المطلوبة لتحقيقه معدلات النمو المنشودة.

شهدت مشاركة رأس المال العربى والأجنبى فى الاستثمار تطورات كثيرة خلال فترة العقود الثلاثة الماضية فى كافة الأنشطة الاقتصادية متأثرة بتطور السياسات والقرارات الاقتصادية . ومن هذه المجالات مجال النشاط العقارى الذى كان شديد التأثير بتطور وتغير القرارات المنظمة للاستثمار العربى والاجنبى بل بالاستثمار بصفة عامة.

وتبحث هذه الورقة فى مدى مساهمة الاستثمار العربى والأجنبى فى المجال العقارى ودوره فى تنشيط السوق العقارى وذلك فى ثلاثة مباحث هى :

المبحث الأول : تطور الإطار القانونى للاستثمار العربى والأجنبى .

المبحث الثانى : الاستثمار العقارى فى ظل قوانين الاستثمار.

المبحث الثالث : دور الاستثمار العربى والأجنبى فى تنشيط السوق العقارى.

المبحث الأول

تطور الإطار القانوني للاستثمار العربي والأجنبي

صدر القانون رقم (٦٥) عام ١٩٧١ كأول قانون ينظم استثمار المال العربي وسمي " قانون استثمار المال العربي والمناطق الحرة " وقصر المزايا المتاحة به على المال العربي فقط بالإضافة إلى مميزات المناطق الحرة . ويستشف من ذلك أن المشرع كان يقصد تشجيع رأس المال العربي فقط دون الوطني والأجنبي، ولم يؤتى هذا القانون نتائج تذكر في مجال تشجيع رأس المال العربي وهو الأمر الذي دعا إلى استصدار قانون جديد في عام ١٩٧٣ وبعد انتهاء الحرب مع إسرائيل وهو القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ الذي يعتبر بحق بداية الانفتاح الاقتصادي من خلال تشجيع الاستثمار في مصر.

جاء القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ تحت مسمى " قانون استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة " بمعنى أنه إباح المميزات والضمانات الواردة به للاستثمار العربي والأجنبي فقط وهو ما يثير التساؤل حول مدى تمتع الاستثمار المحلي بمميزات هذا القانون، لكن حقيقة الأمر أن كلمة " العربي " هنا انصرفت إلى الاستثمار الوطني والعربي معاً " وهو أيضاً ما يمكن به تفسير معنى القانون رقم (٦٥) لسنة ١٩٧١ الذي قصر حدوده على الاستثمار العربي وحده. أكثر من هذا، أنه في ظل القانون رقم (٦٥) لسنة ١٩٧١ الذي سمي بقانون استثمار المال العربي أقيمت مشروعات برؤوس أموال أجنبية مشتركة سواء مع رأس المال العربي أو رأس المال المصري.

نصت المادة الثالثة من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ - الذي عدل بالقانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٧٧ - على أنه " يكون استثمار المال العربي والأجنبي في جمهورية مصر العربية لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية في إطار السياسة العامة للدولة وخطتها القومية على أن يكون ذلك في المشروعات التي تتطلب خبرات عالمية في مجالات التطوير الحديثة أو تحتاج إلى رؤوس أموال أجنبية وفى نطاق القوائم التي تعدها الهيئة - المقصود الهيئة العامة للاستثمار - ويعتمدها مجلس الوزراء " .

وقد عدت المادة المشار إليها المجالات المسموح بالاستثمار فيها.

عَدَل القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ - كما سبقت الإشارة - بالقانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٧٧، وقد جاء التعديل تفسيراً للتساؤل الذى أثير بعالية حول مدى تمتع الاستثمار المصرى - أو المحلى - للإعفاءات والمميزات الواردة فى هذا القانون حيث شمل التعديل عدد من النصوص تؤكد هذا التفسير فقد جاءت المادة (٦) معدلة لتنص على أن " تتمتع المشروعات المقبولة فى جمهورية مصر العربية وفقاً لأحكام هذا القانون وأيا كانت جنسية مالكيها أو محال إقامتهم بالضمانات والمزايا المنصوص عليها فى هذا القانون

كما تتمتع المشروعات التى تنشأ بأموال مصرية مملوكة لمصريين فى أحد المجالات المنصوص عليها فى المادة (٣) من هذا القانون بالمزايا والإعفاءات الواردة فى المواد "...

كما نصت الفقرة (٨) من المادة (٢٦) - المتعلقة بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - على الآتى " الموافقة على المشروعات المقامة بأموال مصرية مملوكة لمصريين طبقاً للفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦) من نظام استثمار المال العربى الأجنبى والمناطق الحرة ".

ولا شك أن تأكيد هذا المعنى فى التعديل الوارد بالقانون (٣٢) لسنة ١٩٧٧ هو تأكيد تمتع استثمارات المصريين بالمزايا والإعفاءات الواردة بقانون الاستثمار ويزيل اللبس فى عدم تمتعهم التى قد ترجع إلى مسمى القانون.

بتاريخ ٢٠ يوليو سنة ١٩٨٩ تم إلغاء القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ المعدل بالقانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٧٧ وصدر قانون الاستثمار رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٨٩، وقد جاء هذا القانون مختلفاً تماماً عن القوانين السابقة حيث اقتصر على عدد من المجالات دون الأخرى الواردة فى المشروع السابق مع تقسيمها بين الاستثمار بنظام الاستثمار الداخلى والاستثمار بنظام المناطق الحرة . نصت المادة (١) من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ على أن الاستثمار بنظام الاستثمار الداخلى يكون فى مجالات استصلاح واستزراع الأراضى البور والصحراوية والصناعة والسياحة والإسكان والتعمير . ونصت المادة على أنه يجوز لمجلس الوزراء - بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة - إضافة مجالات أخرى تتطلبها حاجة البلاد وأنشطة اقتصادية تتطلب تقنيات حديثة أو تهدف إلى زيادة التصدير أو خفض الاستيراد أو تكثيف استخدام الأيدى العاملة .

وبمراجعة هذه المجالات نجد أن القانون الجديد قد ذكر المجالات مجملة دون تفصيل مع حذف مجالات كانت واردة في القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل مثل شركات الاستثمار التى تهدف إلى توظيف الأموال، وبنوك الاستثمار وبنوك الأعمال، والبنوك التى تقوم بعمليات بالعملة المحلية، ونشاط المقالات، ونشاط بيوت الخبرة الفنية.

أيضاً، أضاف القانون (٢٣٠) الفقرة (جـ) للمادة (٣) في تعريف المال المستثمر والتى تنص على أنه يقصد بالمال المستثمر ... " النقد المصرى الذى يتم الوفاء به بموافقة الجهات المعنية مقابل تسوية التزامات مستحقة الأداء بنقد أجنبى حر وذلك إذا استخدم في إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيها ".

قسّمت المادة (٣) المشار إليها المقصود بالمال المستثمر إلى أولاً وثانياً حيث قصرت ثانياً المال المستثمر على رأس المال المحلى حيث نصت على أنه :

أ- النقد المحلى المدفوع بالجنيه المصرى من شخص طبيعى مصرى أو شخص اعتبارى أغلبية ملكية رأسماله لمصريين.

ب- الحقوق المعنوية والأصول المحلية المقدمة لاستخدامها في إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيها.

ج- الأرباح التى يحققها المال المحلى المشار إليه في البندين السابقين إذا استكمل أو زيد بها رأسمال المشروع، أو استثمرت في مشروع آخر.

ويعنى هذا أن القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ أعطى امتيازات لرأسمال المحلى المسدد بالعملة المحلية وهى إضافة جيدة.

ومن التعديلات الهامة التى تضمنها القانون (٢٣٠) أنه أضاف المادة (٥) التى نصت على لرأسمال المال المصرى أو العربى أو الأجنبى أن ينفرد أو يشارك بالاستثمار في أى وجه من أوجه الاستثمار المشار إليها في المادة (١) من القانون . كما نصت المادة ذاتها على أن لرئيس مجلس الوزراء للاعتبارات التى تقتضيها المصلحة العامة - بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة - أن يحدد مجالات معينة لا يسمح لرأس المال العربى أو الأجنبى أحدهما أو كليهما بالاستثمار فيها دون مشاركة رأس المال المصرى وكذلك نسبة المشاركة.

وقد عالجَت هذه المادة ما نصت عليه المادة (٤) من القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل التى قصرت مشروعات الإسكان على رأس المال العربى دون الأجنبى وهو ما سوف يتم بحثه بالتفصيل فى المبحث الثانى.

بتاريخ ١١ مايو ١٩٩٧ صدر قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧ لاغياً للقانون رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٨٩ الذى جاء فى ثلاث أبواب هى : أحكام عامة، وضمانات الاستثمار، وحوافز الاستثمار، والجديد الذى أتى به هذا القانون أنه لم يتعرض للمقصود بالمال المستثمر كما فعلت القوانين السابقة عليه، كما أنه حدد مجالات الاستثمار بشكل مفصل مع إلغاء بعض المجالات مثل التعمير وإضافة عدد كبير من المجالات. والجدير بالذكر أنه تم إدخال عدد كبير على اللائحة التنفيذية لهذا القانون لتتضمن مجالات أخرى كثيرة بقرارات من رئيس مجلس الوزراء.

الذى يهمنى فى هذا الأمر هو أنه حدد مجال الإسكان - كما سوف يرد تفصيلاً - فى الإسكان الذى تؤجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير الإدارى، مخالفاً ما نص عليه القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وفسرته لائحته التنفيذية فى الإسكان بأنه بناء الوحدات السكنية فى مختلف المستويات سواء بقصد الإيجار أو التملك.

نستخلص من العرض السابق أن الإطار القانونى المنظم للاستثمار فى مصر قد شهد تطوراً كبيراً وتغيراً ما بين الحذف والإضافة للمجالات المسموح بالاستثمار فيها، وكذلك تحديد الجنسيات المتمتعة بالإعفاءات والمزايا المقررة فى القانون مع ما شهدته هذه القوانين ما بين منع وإباحة لهذه المزايا والحوافز . وتجدر الإشارة إلى أن تنظيم الاستثمار فى مصر لم يكن قاصراً على القوانين واللوائح التنفيذية وإنما كان للقرارات الإدارية الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار دور كبير فى هذا التنظيم كما أن اثر هذه القرارات كان واضحاً فى حالات كثيرة، أهمها على الإطلاق هو مجال الاستثمار العقارى . وهو ما سوف ندرسه بالتفصيل فى المبحث الثانى من هذه الدراسة.

المبحث الثاني

الاستثمار العقاري في ظل قوانين الاستثمار

تباينت الأحكام الخاصة بمشروعات الإسكان في قوانين الاستثمار المختلفة منذ القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ وحتى قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧، وكان لهذا التباين أثر كبير على أداء الاستثمار العقاري في ظل قوانين الاستثمار.

نص البند (٣) من المادة (٣) في القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ المتعلقة بمجالات الاستثمار على الآتي :

" مشروعات الإسكان، ومشروعات الامتداد العمراني، ويقصد بها الاستثمارات في تقسيم الأراضي وتشديد مبان جديدة وإقامة المرافق المتعلقة بها. ولا يعتد شراء مبنى قائم فعلاً أو أرض فضاء مشروعاً في مفهوم وأحكام هذا القانون إلا إذا كان ذلك بقصد البناء أو إعادة البناء وليس بقصد إعادة البيع للاستفادة من الزيادة في القيمة السوقية دون اخلاص بقواعد التصرف في المال المستثمر وإعادة تصديره المنصوص عليها في هذا القانون، ويشترط أن يتم البناء فعلاً خلال المدة التي يحددها مجلس إدارة الهيئة ودون التزام من الدولة باخلاص تلك العقارات " .

وفي ذات القانون، جاءت المادة الرابعة منه لتتنص على الآتي :

" يتم توظيف المال المستثمر في جمهورية مصر العربية طبقاً لأحكام هذا القانون في صورة مشاركة مع رأس المال المصري العام أو الخاص في المجالات وبالشروط والأوضاع المنصوص عليها في المادتين ٢ ، ٣ من هذا القانون .

واستثناءً مما تقدم :

(أ) تقتصر مشروعات الإسكان التي تقام بغرض الاستثمار على رأس المال العربي دون الأجنبي، منفرداً أو بالاشتراك مع رأس المال المصري . ويقصد بالمال العربي المستثمر المال المملوك لشخص طبيعي يتمتع بجنسية إحدى الدول العربية أو لشخص اعتباري يكون أغلبية ملكية رأسماله لمواطني دولة عربية أو أكثر " .

يتضح مما سبق أن القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل قد قصر مشروعات الإسكان على رأس المال العربى دون الأجنبى وذلك إما منفرداً أو بالمشاركة مع رأس المال المصرى، وحيث أن العمل بهذا القانون استمر منذ عام ١٩٧٤ وحتى عام ١٩٨٩ فيمكن استنتاج أنه حتى هذا التاريخ الأخير لم يكن هناك استثمار أجنبى في مجال الاستثمار العقارى بحكم القانون والسبب في تحديد عام ١٩٨٩ على وجه الخصوص أنه العام الذى صدر فيه القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ . يضاف إلى ذلك أن المادة (١٩) من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل نصت على الآتى " لا تخضع مبانى الإسكان الإدارى وفوق المتوسط المنشأة وفقاً لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن.

ويستنتج من ذلك أن تحديد القيمة الإيجارية كان مقصوراً على وحدات الإسكان التى دون ما فوق المتوسط، كما أنه أيضاً يستشف منها أنه مسموح بنظام التملك للوحدات المنشأة.

نصت المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ والمتعلقة بتفصيل مجالات الاستثمار وفى البند " رابعاً " منها على الآتى :

" الإسكان : بناء الوحدات السكنية في مختلف المستويات سواء بقصد الإيجار أو التملك " .

أى أن القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ قد أطلق حرية بناء وحدات سكنية في كافة المستويات ولم يقصرها على مستويات محددة، كما أن المادة (١٠) من القانون ذاته نصت على ألا تخضع مبانى الإسكان المنشأة في ظل نظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليه في القوانين الخاصة بإيجار الأماكن. وهو ما يؤكد أن القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ لم يضع أية قيود سواء على المستويات المسموح بتمتعها بمزايا وإعفاءات القانون، كما أنه لم أباح عدم خضوع مبانى الإسكان المنشأة في ظل لقوانين تحديد القيمة الإيجارية دون تمييز لمستويات معينة كما فعل القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل.

وتجدر الإشارة إلى أنه على الرغم من عدم وجود قيود على مشروعات الإسكان في القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل إلا أن مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار اتخذ قراراً مانعاً حيث اشترط ضرورة إعادة استثمار صافى الحصيلة الناتجة من مشروع عقارى - إسكان - في مشروعات إسكان أخرى من المستويات التى توافق عليها الهيئة . وقد كان

هذا الشرط مانعاً بحق حيث عزز عزوف رأس المال العربي والأجنبي عن الدخول في مشروعات إسكان عقارى.

تأكد هذا المعنى في قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧ حيث نصت المادة الأولى منه الخاصة بالأنشطة المسموح بمزاومتها على نشاط الإسكان وذلك على النحو التالى :

" الإسكان الذى تؤجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير الإدارى ".

وقد فسرت اللائحة التنفيذية للقانون (٨) ذلك بالنص على أن الإسكان الذى تؤجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير الإدارى، يشترط فيه ألا يقل عدد الوحدات عن خمسين وحدة سكنية سواء اقيمت في شكل بناء واحد أو عدة ابنية.

وبذلك يكون القانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٧ المعروف بقانون ضمانات وحوافز الاستثمار قد قصر النشاط العقارى على نشاط الإسكان للأغراض السكنية فقط دون الإسكان الإدارى واشترط أن تؤجر وحداته بالكامل أى أنه ألغى نظام التملك تماماً، كما أنه وضع حداً أدنى لعدد الوحدات المبنية كى يتمتع المشروع بالاعفاءات الواردة بالقانون.

خلاصة ما تقدم، أن نشاط الإسكان العقارى شهد تغيراً متبايناً فى قوانين الاستثمار منذ عام ١٩٧٤ مع صدور القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ وحتى عام ١٩٩٧ تاريخ صدور القانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٧، وكما بينا أن هذا التغير كان ما بين المنع والاباحة، بالإضافة إلى قرارات إدارية منظمة لهذا النشاط اثرت ولا شك على حجم الاستثمار فى هذا النشاط، سوف نفضله فى المبحث التالى.

الاجمالي . فقد بلغ معدل النمو في الناتج المحلي الاجمالي ٥,٧% في عام ١٩٩٧/١٩٩٨ مقابل ٥,٣% في عام ١٩٩٦/١٩٩٧، في حين بلغ معدل النمو في قطاع البناء والتشييد نحو ١٠,٦%، ٨,٥% في العامين على التوالي، كما ارتفعت الأهمية النسبية لناتج قطاع البناء والتشييد من اجمالي الناتج المحلي الاجمالي لتصل إلى ٥,٦% في عام ١٩٩٧ / ١٩٩٨ مقابل ٥,٣% في عام ١٩٩٦/١٩٩٧ (٢) .

ومن العوامل التي ساعدت على النمو في قطاع البناء والتشييد، استفادة هذا القطاع من الاستثمارات الضخمة التي وُجّهت إلى مشروعات البنية الأساسية وإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، إذ تم إنشاء مدن جديدة في الصحراء خارج نطاق القاهرة كما أن هناك خطط لإنشاء المزيد منها في منطقة الدلتا وشمال مصر.

وفي إطار ما تنتهجه الدولة من العمل على الوفاء بالاحتياجات الأساسية للمواطن وعلى رأسها توفير الوحدات السكنية بتكاليف تتناسب ومستوى الدخل، فلقد حظى نشاط البناء لأغراض الإسكان بالاولوية والاهتمام، وهو ما يعكسه اهتمام الدولة من خلال خطط التنمية بتبني العديد من السياسات، واتخاذ كثير من الاجراءات لتشجيع القطاع الخاص وجمعيات الإسكان على التوسع في الاستثمارات في مجال البناء لأغراض الإسكان لتوفير الوحدات السكنية بمعدلات تفوق الزيادة في الاحتياجات لها، وبما يسمح بتضييق الفجوة بين المعروض من تلك الوحدات وبين الطلب عليها بشكل تدريجي وتمثل ذلك فيما يلي (٣) .

- توفير الاراضى الضرورية للبناء وإمدادها بالمرافق سواء في الامتدادات العمرانية المخططة أو في المناطق والمجتمعات الجديدة.
- تسهيل إجراءات استخراج رخص البناء، وذلك تنفيذاً للقانون رقم (١٠١) سنة ١٩٩٦ بتبسيط اجراءات وتكاليف استخراجها.
- توفير مستلزمات البناء بالأسعار المناسبة .
- تحفيز قطاع أعمال المقاولات العام والخاص وزيادة المنافسة بينهما.

(٢) البنك المركزى المصرى - التقرير السنوى ١٩٩٧/١٩٩٨.

(٣) وزارة التخطيط - خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ٢٠٠٠/٩٩ - المجلد الأول - المكونات

الرئيسية - مايو ١٩٩٩.

وعلى الرغم من صدور القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ الذى أخضع العلاقة بين المالك والمستأجر للقانون المدنى، ويعنى بتنظيم تأجير الوحدات السكنية، ويحدد مدة الايجار بالاتفاق عند التعاقد بين المؤجر والمستأجر مستهدفاً بذلك زيادة المعروض من الوحدات السكنية فى السوق، وكذلك صدور القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ الذى يجيز تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء لضوابط (حدها هذا القانون) - كما سبقت الإشارة - كأحد ضمانات الاستثمار، إلا أن الزيادة السكانية فى ظل أزمة الإسكان قد أحدثت ندرة فى الأراضى داخل المدن الرئيسية فارتفعت من ثم أسعارها بصورة ملحوظة حتى وصلت تكلفة الأرض إلى نحو ٧٠% من تكلفة الوحدة المقامة عليها، وفى المقابل باشرت الدولة التخطيط لإنشاء " مجتمعات جديدة " روعى فيها ما فقدته المدن التقليدية من تخطيط واع ومستقبلى، بهدف زيادة الرقعة السكانية خارج نطاق المدن الرئيسية من ٦% إلى ٢٤% من المساحة الكلية للبلاد، وذلك فى سبيل علاج مشكلة أزمة الإسكان من ناحية، واستيعاب أى زيادة سكانية من ناحية أخرى، وانتشرت بالمدن الجديدة الصناعات المختلفة وصاحبها السكن الخاص بالعاملين بها ^(٤) .

قام مركز البحوث ببنك مصر باعداد ورقة بحثية بعنوان " السوق العقارى ودور القطاع المصرفى ^(٥) " تهدف بصفة أساسية إلى التعرف على دور القطاع المصرفى فى تمويل سوق العقار المصرى . أوضحت الدراسة التى اعتمدت على أسلوب " الدراسة الميدانية " أن مجتمع الدراسة يتكون من مجموعات من المنتجات العقارية المعروضة فى السوق والتى تعرضها ٦٣ شركة عقارية ضمن مشروعاتها . يستنتج من ذلك أن عدد الشركات التى تقدم منتجات عقارية - مساكن عبارة عن شقق سكنية وفيلات وشاليهات - هو ٦٣ شركة عقارية، وشملت الدراسة الميدانية عينة مكونة من ٧٤ مشروعاً من ضمن المشروعات التى تنفذها هذه الشركات فى مجال الوحدات السكنية وعدد ٣٨ من الفيلات المعروضة فى السوق وعدد ٢٧ مشروعاً من مشروعات الشاليهات .

(٤) بنك مصر - مركز البحوث - أوراق بنك مصر البحثية " السوق العقارى ودور القطاع المصرفى " -

العدد ١٠ سنة ٢٠٠٠ .

(٥) بنك مصر : المرجع السابق .

يوضح الجدول التالي رقم (١) بيان مشروعات الإسكان التي تم تأسيسها طبقاً لقوانين الاستثمار :

جدول رقم (١)

بيان مشروعات الإسكان التي تم تأسيسها

طبقاً لقوانين الاستثمار

البيان	التميز
عدد المشروعات	١١٥ مشروع
عدد المشروعات التي بها مساهمات عربية	١٣ مشروع
رأس المال المصدر لاجمالي المشروعات	١٢٨٤ مليون جنيه
التكاليف الاستثمارية لاجمالي المشروعات	٢٩٢٣ مليون جنيه
المساهمة المصرية	١٠٦٩ مليون جنيه
المساهمة العربية	٢١٢ مليون جنيه
المساهمة الأجنبية	٣ مليون جنيه
فرص العمالة المتاحة	٣٥٣٦ فرصة عمل

المصدر : الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

من هذا الجدول يتضح أن عدد المشروعات التي تحتوى على مساهمات عربية لا تزيد عن ١١% من اجمالى عدد المشروعات التي تأسست في ظل قوانين الاستثمار وأن نسبة المساهمات العربية في هذه المشروعات وهى ٢١٢ مليون جنيه هى ١٦,٥% من اجمالى رؤوس الأموال المصدرة . ويلاحظ أن هناك مبلغ ٣ مليون جنيه مساهمات أجنبية تمثل نسبة ٠,٢٣% تقريباً من اجمالى رؤوس الأموال، أى أنها لا تشكل نسبة يعتد بها . وتجدر الإشارة إلى أن هذه المشروعات قد وفرت عدد ٣٥٣٦ فرصة عمل.

يوضح الجدول التالي رقم (٢)

المساهمات العربية بشركات الإسكان التي تم تأسيسها طبقاً لقوانين الاستثمار

اسم الشركة	تاريخ الموافقة	الشكل القانوني	رأس المال بالآلاف جنيه	المشاركة العربية النسبة (النسبة)
١- عمارتان للإسكان فوق المتوسط (محمد أحمد السلمي)	٧٢/١٠/١٤	فردى	٤٥	١٠٠% سودانى
٢- الشركة العربية للعقارات المتحدة	٧٥/١١/٣٠	ش.م.م	٣٠٠٠	١٠٠% كويتية
٣- عمارة الأمير بندر بن عبد العزيز (اليمامة سنتر)	٧٦/٧/٢٨	ش.م.م	٦٠٠٠٠	١٠٠% سعودى
٤- مبنى الاستثمارات العربية للتعمير	٧٤/١٢/١٥	فردى	١٠٤٠	الشركة الأم مصرية وبها جانب سعودى
٥- مصر إيران للمنشآت الإدارية والسياحية	٧٦/١٢/٢٦	ش.م.م	٦٠٠٠	٢٠% الإمارات
٦- طيبة ٢٠٠٠ (المصرية الكويتية للتنمية العقارية)	٨٠/٨/٢٢	فردى	١٠٥٠٠	الشركة الأم مصرية بها جانب كويتى
٧- شركة مامكو للإسكان	٨٠/٨/٢٣	ش.م.م	٥٠٠٠	٨٠% سعودى
٨- ٥٤٠ وحدة سكنية (المصرية الكويتية للتنمية العقارية)	٨٧/١٢/٢٠	فردى	١٩٠٦٦	الشركة الأم مصرية بها جانب كويتى
٩- شركة دلة للاستثمار السعودى.	٨٩/٤/١٢	ش.م.م	٦٠٠٠٧	١٠٠% سعودى
١٠- شركة الخليج للاستثمارات العقارية	٨٦/٢/٢٥	ش.م.م	١٥٥٤٨,٣	١٠% الامارات
١١- (٦٨٥) وحدة الاستثمارية العربية للتنمية العقارية	٩٢/١/١	ش.م.م	٨٠٠٠	١٠٠% كويتى
١٢- (مجمع سكنى) فيرست العربية للاستثمار العقارى والسياحى	٩٠/٦/٥	فردى	٥٠٠٠٠	الشركة الأم مصرية بها جانب سعودى
١٣- (٥٠٠ وحدة) المصرية الكويتية للتنمية العقارية	٩٢/١٠/٧	فردى	٦٩٩١	الشركة الأم مصرية بها جانب كويتى

المصدر : الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

يتضح من الجدول رقم (٢) أن غالبية المساهمات العربية كانت لجانب السعودي حيث بلغت نحو ٧٨% من إجمالي المساهمات العربية تليها المساهمات الكويتية التي بلغت نحو ٢١% من إجمالي المساهمات، ثم مساهمات الإمارات بنحو ١٠% . أيضاً من الجدولين السابقين يمكن تبين أن إجمالي مساهمات الشركات التي تأسست في ظل قوانين الاستثمار بلغت نحو ٣ مليار جنيه مصري.

وعلى الرغم من عدم وجود رقم واضح لإجمالي الاستثمارات في المجال العقاري إلا أنه يمكن القول بأنه في ضوء حجم المشروعات المنشأة في ظل قوانين الاستثمار فإن مساهمات هذه المشروعات كان جيداً في الفترة السابقة.

يتضح من الجدول السابق أيضاً أنه لم تكن هناك مساهمات لرأس المال العرب في مشروعات الإسكان منذ نهاية عام ١٩٩٢، وأنه في ظل القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ لم يتم تأسيس سوى أربعة مشروعات فقط، كما يلاحظ التركيز في شركات محددة اكتسبت خبرة ودراية بالسوق المصري في هذا المجال، فعلى سبيل المثال الشركة المصرية الكويتية للتنمية العقارية التي نفذت ثلاث مشروعات من إجمالي (١٣) مشروع.

أيضاً، من خلال دراسة نوعية الوحدات التي تقدمها هذه المشروعات تبين أنها موجهة إلى فئة معينة من المستهلكين، حيث تقع كافة الوحدات في نطاق الإسكان الفاخر والإسكان فوق المتوسط، ويبدو أن هذه السمة غالبية على مشروعات الإسكان سواء الخاضعة لقانون الاستثمار أو خارج نطاقه، وهو ما يعنى أن معظم هذه المشروعات تلبي طلب فئة محددة من المستهلكين وتترك الفجوة واضحة في قطاعات أخرى من قطاعات الطلب وعلى وجه الخصوص قطاع طلب محدودى الدخل.

بوجه عام، تشير الأرقام المعروضة في الجدولين السابقين إلى أن مشروعات الاستثمار - أى المقامة في ظل قانون الاستثمار - تساهم بدرجة فعالة في مجال السوق العقاري وأن غالبية المساهمات في هذه المشروعات هي لمصريين - حوالى ٨٤% من إجمالي رؤوس أموال هذه المشروعات - وإن كانت مساهمات هذه المشروعات موجهة لفئة محددة من المستهلكين.

الخلاصة

أن المساهمات العربية والأجنبية في مجال الإسكان - المجال العقاري - تعتبر ضئيلة ولا تساهم بدرجة كبيرة في حل مشاكل الإسكان في مصر لأنها موجهة لفئة محددة من المستهلكين، وتلبي طلبات الإسكان الفاخر وفوق المتوسط والذي يتميز بالوفرة في سوق العقار المصري.

وأنه على الرغم من أن المساهمات العربية في مجال الإسكان في ظل قوانين الاستثمار تشكل نحو ١٧% من اجمالي مساهمات الشركات المقامة في ظل هذا القانون إلا أنها كما أوضحنا، لا تغطي إلا شريحة واحدة من شرائح الطلب وهو ما يؤكد أن هناك ما تزال ندرة في السوق العقاري من حيث المساكن التي تلبي احتياجات محدودى الدخل والشباب وهم الذين يمثلون الشريحة الكبرى من الطلب على العقارات، وليس أدل على ذلك من وجود عجز واضح في الوحدات العقارية في مشروعات الدولة لاسكان الشباب ومحدودى الدخل أمام تزايد الطلب من المتقدمين لحجزها.

ويبدو أن عزوف الشركات الاستثمارية عن الاستثمار في المنتجات العقارية الموجهة لمقابلة احتياجات محدودى الدخل ترجع إلى انخفاض ربحية الاستثمار في هذا النوع من الوحدات السكنية مقارنة بالربحية المرتفعة للاستثمار في مجال الإسكان الفاخر . والنتيجة المنطقية لهذا التشوه في توزيع العرض من المنتجات العقارية هو أنه لا تزال هناك فجوة تسويقية في السوق العقاري يمكن من خلالها دخول منتجات عقارية من الإسكان الاقتصادى منخفض التكاليف بدلاً عن المنتجات العقارية -الفاخرة التى يتسم سوقها بالركود.

ولا شك أن تركيز الشركات العقارية - سواء القائمة في ظل قانون الاستثمار أو غيرها - على الاستثمار في منتجات عقارية فاخرة لا يوجد طلب كاف عليها يجعلها غير قابلة للتسييل في الوقت المناسب لآجال هذا الاستثمار وهو ما ينطوى على مخاطر نقص السيولة في الشركات العقارية، والتي قد تصل إلى حد التعثر وتمتد هذه المخاطر إلى القائمين على تقديم التمويل لهذا النوع من المنتجات العقارية.

يمكن الخروج بنتيجة هامة من هذه الخلاصة المتقدمة، وهي أنه يجب إعادة النظر في أسلوب الحوافز المقدمة من الدولة لمشروعات الإنتاج العقاري بحيث تقصر هذه الإعفاءات على المشروعات التي توجه إنتاجها العقاري إلى معالجة مشكلة هامة من مشكلات السوق المصري وهي مشكلة الإسكان لمحدودي الدخل وبما يرفع من ربحية الاستثمار في هذا النوع من الإسكان مما قد يغري المستثمرين على الدخول فيه، مع رفع أية قيود على هذا النوع من الاستثمار قد تعوق حرية المستثمرين سواء مصريين أو عرب، ومنع هذه الحوافز عن النوع الآخر من الاستثمار وهو الاستثمار في الإسكان الفاخر بما يرفع تكلفته ويوجه المستثمرين لعدم المغالاة فيه والاتجاه للنشاط الأكثر ربحية وهو إسكان محدودي الدخل.