



الجمعية المصرية
لمتبنى الأملاك العقارية



جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

**أثر الركود الاقتصادي على التثمين العقاري وسياسات
الاستثمار العقاري والمراكز المالية للبنوك**

إعداد

الأستاذ/ مصطفى محيى الدين محمد

مدير إدارة التسويق العقاري

البنك الأهلي المصري

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

مقدمة:

يمكن لمعرفة معنى ومضمون أثر الركود الاقتصادى على التثمين العقارى وأبعاد وافق سياسات الاستثمار العقارى التى يمكن للبنوك العقارية والتجارية أن تتعامل معها وفيها وآثار تلك السياسات على مراكزها المالية من خلال الحديث عن الآتى...

(١) تعريف الركود الاقتصادى

ان مفهوم الركود وجفاف السيولة وجهان لعملة واحدة وهى حالة الكساد الاقتصادى التى تتعت حاله الاقتصاد المصرى فى تلك الأونة .
والركود فى معناه البسيط زيادة المعروض من السلع والخدمات عن حجم الطلب عليها الأمر الذى يؤدى إلى انخفاض أسعارها وانخفاض معدل دورانها لدى المستهلكين وكذلك خفض معدل تداول النقود لديهم.

أسباب الركود الاقتصادى والعقارى

هناك أسباب عامة للركود الاقتصادى عموماً ومنها نقص السيولة المالية بسبب انتشار ظاهره التليفون المحمول وانهايار سوق الأسهم والبورصات وتفشى ظاهرة الدروس الخصوصية ونقص تحويلات العاملين بالخارج بسبب تباين وتناقض سياسات التشغيل بالدول العربية وخلل الهياكل الإنتاجية بالمجتمع المصرى.

بالإضافة إلى الركود العقارى خصوصاً ومنها ...

١- زيادة عدد المدن السكنية والمجمعات العمرانية مما أدى لزيادة عدد الوحدات المعروضة عن الوحدات المطلوبة وانخفاض أسعارها.

٢- تعدد وتباين وتناقض التشريعات العقارية والعمرانية الأمر الذى يؤدى إلى هرع واختلاف فى وجهات نظر الملاك والمستأجرين.

٣- ظهور أوعية استثمارية أخرى جديدة بخلاف الاستثمار العقارى مثل البورصات والأوراق المالية والمضاربة على أسعار العملات الأجنبية ومنها الدولار والأسترليني والمارك ... للاستفادة بفروق أسعار التحويل خارج القنوات الشرعية.

٤- عدم التوسع فى فكره تملك العقارات والأراضى لغير المصريين إلا من خلال موافقات مجلس الوزراء الأمر الذى يعكس مؤشر دقيق فى الركود العقارى وظاهر على ساحة تناقص الاستثمار العقارى بالمجتمع المصرى.

(٢) تعريف التثمين العقارى

أى الوصول إلى أفضل العناصر لتسعير الأصل العقارى ومدى مطابقة هذا التسعير لظروف السوق التى يتم فيها التسعير.

(قاعدة التسعير على أيا من الأسس التالي)

أ- التسعير على أساس التكلفة الكلية.

ب- التسعير على أساس مسايره السوق.

ج- التسعير على أساس العوامل السيكولوجية.

متضمنا كل ما سبق أنواع الخصم التى سيسمح بها مستقبلا وهناك أسس مختلفة للتثمين العقارية ومجموعه عوامل مؤثرة فيها سنتحدث فيها فيما بعد.

أثر الركود الاقتصادى على التثمين العقارى و نتائجه على مراكز البنوك الماليه . . .

١- ان نقص السيولة وانخفاض القوى الشرائية لدى المستهلك المصرى وكذلك المستثمر والصانع والتاجر بالإضافة إلى نقص الضخ المصرفى والائتمانى فى السوق المصرى بسبب التعثرات المتزايدة والمتكررة والمستمرة فى السداد المنتظم للمستحقات البنكية الأمر الذى يؤدى لقبول البنوك لفكره الضمانات المكمله ومنها الرهون العقارية واللجوء إلى التثمين العقارى للوصول إلى قيمه الأصل مما يؤدى إلى قبول أصول يتم تقييمها بأقل من القيمة الحقيقية لها عما لو كانت فى سوق رواج عقارى أملاً من البنوك فى تأمين الحصول على أكبر قدر ممكن من الضمانات تحسباً لفترة تعثر العميل قبل انهياره. فضلا عن ذلك الأعباء الإدارية ورسوم الرهن العقارية الفادحة بالإضافة لصعوبات التنفيذ على الرهون العقارية عند اللزوم. كل هذا يحدث خلل فى المراكز المالية ويعرضها إلى اهتزازات مفاجئه فى حجم السيولة المتاحة لديها.

٢- ان الضمانات والرهون العقارية التى قبلتها البنوك مثل الركود و الكساد العقارى كانت قيم مالية وتم بموجبها الإقراض بنسبه منها وعندما أصاب السوق العقارى هذا الكساد يصعب على

العمل المتعثر أو البنك الراهن تسجيل أو التصرف فى الضمانة أو الرهن العقارى بسبب الانخفاض الحاد فى قيمه الأمر الذى قد لا يكفى لسداد أصل المديونية المتعثر فى سدادها العمل مما يؤثر سلبا على المركز المالى للبنوك.

مقترحات علاج الركود الاقتصادى والعقارى

- ١- تسهيل تملك الأجانب وخاصة العرب للأراضى والعقارات وخاصة فى المدن الجديدة.
- ٢- سرعة العمل بالقانون الجديد للرهن العقارى حتى يمكن التصرف فى عقارات المدن الجديدة ... التى لا تتجاوز نسبه اشغالات ٢٠% .
- ٣- العمل على ترغيب المستثمر سواء عربى أو أجنبى على أن يكون له مقر ومكان للاستقرار وخاصة بعد أحداث ١١ سبتمبر حيث شعر العرب بعدم الأمان والاطمئنان فى أوروبا وأمريكا مما يعد فرصة جيدة لجذبهم وخاصة فى مجالات التعليم والصحة والسياحة العلاجية. أن الرواج العقارى سيسهم بدور فى رواج الاقتصاد ويحرك الركود ويعمل على تنشيط الأسواق وخاصة فى مجالات المواد الخام والعمالة والخدمات.
- ٤- لابد من قيام أصحاب العقارات والشركات العقارية من إقامة مواقع لها عبر شبكات الإنترنت (التسويق الإلكتروني) وإقامة معارض لإنتاجها من الوحدات العقارية بالصورة والتفصيلات المرتبطة بالموقع ومحيطه الجغرافى والمواصفات المعمارية والإنشائية.

(٣) سياسات الاستثمار العقارى

نظرا لان البنوك عصب الاقتصاد وأى هزة لمكانتها تهز كافة مجالات الاستثمار فى مصر بما فيها الاستثمار العقارى. وإذا كان الاستثمار العقارى مرتبط بالبنوك العقارية المتخصصة فهو ليس بمعزل عن البنوك التجارية التى اتخذت خطوات فعالة لاقتحام السوق العقارى لما تتمتع به من أمان ولتحريك فائض السيولة لديهم .

والبنوك فى مصر تواجه تحديات متعددة تحملها لها الألفية الثالثة وبالتالي لا بد للبنوك أن تكون على أهبة الاستعداد لتلك التحديات .

* ان السوق المصرفية حاليا تشهد مجموعه من المعطيات الجديدة لرجال الأعمال المصريين والمستثمرين العرب والأجانب تحتم على البنوك المصرية التوافق معها لتحافظ على حصتها الحالية فى السوق المصرفية المصرية على أقل تقدير.

* من الضروري أن تتوافق سياسات الاستثمار وأن تنظم البنوك المصرية خططها تسويقية وترويجية عالية المستوى. بفكر جديد متطور يتناسب مع طبيعة السوق الحالية ومعطياتها الجديدة.

* ان البنوك المصرية أمامها تحديات كبيره خلال الفترة المقبلة أهمها اندماج بعض البنوك الصغيرة واستخدام أدوات مصرفيه جديدة وخدمات متطورة تتناسب مع طبيعة وأذواق المجتمع المصرى وترقى لمستوى ما تقدمه البنوك الأجنبية من خدمات وأداء متميز لذا كان من الضرورى أن تتجه البنوك لتمويل المشروعات العقارية باعتبار أن الاستثمار العقارى يمثل شريحة كبيرة من النشاط الاقتصادى ولا نختلف جميعا فى أننا فى حاجه ملحه للاستثمار العقارى فهو المحرك الرئيسى لـ ٦٠% على الأقل من الأنشطة الأخرى .

الاستثمار العقارى ودوره فى تطوير نظم البنوك فى القرن القادم

ان القانون الجارى دراسة لائحته التنفيذية وهو قانون الرهن العقارى والذى يختص بشأن قيام البنوك بتمويل شراء الشقق و تقسيط ثمنها على المشتري فى حالة الموافقة على العمل بتلك اللائحة سيكون من أهم معالم تطوير دور البنوك فى الاستثمار العقارى لأنه من خلال هذا القانون يستطيع البنك تمويل شراء الشقة لصالح المشتري وهذا النظام معمول به فى أمريكا واثبت نجاح كبير وفى مصر يحتاج تطبيقه إلى وضع ضمانات للبنك للحصول على قيمه أقساط الوحدة واستعادتها فى عدم السداد أما دور البنوك فيقتصر على نظام تمويل التشطيب والشراء لمدته (٥) خمس سنوات كحد أقصى وبنسبه تزيد على ٧٥ % وهذا النظام لا يعتبر فعالا.

* محفظة القروض هل تتحول لصالح الاستثمار العقارى

ان البنوك التجارية مقيدة بنسبة معينة فى تمويل الاستثمارات العقارية لا تتجاوزها حسب تعليمات البنك المركزى المصرى حيث تتشكل محفظة القروض فى البنوك التجارية من نسب معينه لتمويل مجالات الاستثمار المختلفة بحيث تبعد عن نسبه المخاطرة فى الاستثمار فى مجال واحد ولكن قد يشهد القرن الحادى والعشرين تطورا فى هذه النسب لصالح الاستثمار العقارى

خاصة أنه يقع حتى الآن فى منطقة آمنة ولا توجد أى مخاطر بالنسبة له خاصة إذا تم تعديل قانون الائتمان الحالى الذى يمنع البنوك التجارية من تملك أصول عقارية.

مدى مسئولية البنوك عن حاله الركود الاقتصادى وأثره على مراكزها المالية

تتخصص مسئولية البنوك على الركود الذى يستشرى الآن ويمتد بجذوره فى جنبات النشاط الاقتصادى فى الأمور الآتية...

أ- مدى مسئولية الجهاز المصرفى عن تتبع الحالة المصرفية ومدى تشعب جذورها فى النظام الائتمانى ومسئولية النظام المصرفى عن التنبؤ والتشخيص والعلاج لحالات الركود والتعثر والتخبط والخسارة والتفليس فى النشاط الاقتصادى .

ب- غموض النظرة حول مسئولية الجهاز المصرفى عن الأموال المتناثرة فى أدوات اقتصادية غير كاملة الكفاءة فى الأوراق المالية والسندات وأذون الخزانة التى تبلغ جزءا غير هين من ودائع البنوك والأسهم والإيداعات فى بنوك الخارج وأساليب التوظيف التقليدية وغير التقليدية التى تحتاج إلى متابعة دقيقة وغير روتينية من البنك المركزى .

ج- الودائع وسياسات الإيداع فى البنوك العاملة فى مصر فالجميع يلهثون وراء المودع المصرى سواء كان فى الداخل أو الخارج بينما تعجز جميع الأوعية الادخارية عن استقطاب الودائع لأسباب تتعلق بعدم وجود سياسة واضحة لجذب الودائع من الخارج وغياب الحماية التأمينية للمودعين و كذلك فشل البنوك الخاصة فى تقديم أوعية ادخارية تنافس بنوك الدولة.