



الجمعية المصرية
لمتبنى الأملاك العقارية



جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

ورقة عمل

**القواعد التي تحكم نشاط التمويل العقاري
في البنوك المصرية وكيفية تفعيلها**

إعداد

الأستاذ/ على نجم

رئيس مجلس إدارة

بنك الدلتا الدولي

في الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

وتتضمن ورقة العمل مايلي:

- أولاً : قواعد البنك المركزي لكافة البنوك العاملة في مصر لمزاولة نشاط التمويل العقاري .
- ثانياً : أهم النقاط الواردة في قانون التمويل العقاري .
- ثالثاً : الاستثمار العقاري قوة دافعة للاقتصاد الوطنى .
- رابعاً : محاذير التوسع في تمويل الاستثمار العقاري .
- خامساً : أبعاد مشكلة الاستثمار العقاري في مصر .
- إغفال الاحتياجات الفعلية للسوق العقاري .
- تراجع دور البنوك العقارية في التمويل العقاري .
- توسع البنوك التجارية في تمويل الاستثمار العقاري .
- سادساً : ملاحظات على قانون التمويل العقاري .
- سابعاً : الخلاصة والتوصيات .

أولاً : قواعد البنك المركزى لكافة البنوك العاملة فى مصر لمزاولة نشاط التمويل العقارى

وضع البنك المركزى المصرى فى ٢٨/٢/٢٠٠٢ القواعد الخاصة بنشاط التمويل العقارى فى البنوك العاملة فى مصر لمزاولة نشاط التمويل العقارى فى مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجارى وذلك من خلال الشروط التالية :

- ١- التناسب بين آجال موارد البنك وآجال الإقراض لأغراض التمويل العقارى .
- ٢- مراعاة الضوابط والقواعد المصرفية السليمة فى مجال منح الائتمان .
- ٣- ألا تجاوز القروض التى يمنحها البنك للتمويل العقارى وفقاً لأحكام قانون التمويل العقارى ما يعادل ٥% من اجمالى محفظة القروض للبنك ولا يسرى ذلك الحد على البنك العقارى المصرى العربى و بنك التعمير و الإسكان .
- ٤- أن يقدم البنك إلى البنك المركزى المصرى بياناً ربع سنوى بأرصدة القروض الممنوحة للتمويل العقارى وفقاً لأحكام القانون المشار إليه ونسبتها إلى اجمالى محفظة القروض للبنك وذلك تطبيقاً للقواعد المتقدمة .

ثانياً : أهم النقاط الواردة فى قانون التمويل العقارى:

- ١- يضع قانون التمويل العقارى الإطار القانونى المناسب لعملية إقراض الأموال لاستثمارها فى شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات بما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقيم التوازن المنشود بين مصالح كافة الأطراف المشتركة .
- ٢- حدد مشروع القانون الجهات التى يجوز لها مزاولة نشاط التمويل العقارى و هى الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل هذا النشاط ضمن أغراضها و شركات التمويل العقارى والبنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى (المادة ٣) .
- ٣- نصت أحكام القانون على عدم إجازة التصرف فى العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو أى تصرف آخر وذلك ضماناً لحقوق المقرض (المادة ٦ و ٧) .

٤- جواز قيام المقرض بمطالبة المقرض بكامل قيمة القرض في حالة التصرف في العقار أو استغلاله بالمخالفة للأحكام المذكورة (المادة ٨ و ٩) .

٥- نص القانون على استحداث نظاماً قانونياً جديداً في مصر وهو ما يعرف بنظام (التوريق) حيث يتيح للمقرض أن يقوم بحوالة محفظة من الحقوق الناشئة عن اتفاقات التمويل العقاري الى جهة مرخص لها بمزاولة نشاط التوريق لكي تقوم هذه الجهة بإصدار أوراق مالية يتم تداولها في سوق رأس المال و تكون تلك الأوراق المالية مضمونة بشكل مباشر بالعقارات المرهونة ، ويتميز هذا النظام بأنه يمكن المقرض الأصلي من استرداد أمواله عن طريق حوالة حقوقه الى الغير وبالتالي استغلال تلك الأموال في المزيد من التمويل .

٦- تضمن مشروع القانون أحكام و إجراءات التنفيذ على العقار المرهون في حالة تخلف المقرض عن سداد الأقساط المستحقة، وقد أفرد المشروع لهذا الموضوع تنظيمًا مستقلاً لما يتطلبه نشاط التمويل العقاري من سرعة في التنفيذ على العقار المرهون (المادة ١٤).

٧- استحدث مشروع القانون نظام الوكيل العقاري الذي يباشر بيع العقار بإجراءات مبسطة ، مع النص على خضوع كل ما يتخذه الوكيل العقاري من إجراءات وتصرفات لإشراف القضاء وعلى ضرورة أن يكون هذا الوكيل من المقيدة أسماؤهم لدى الجهة الإدارية المختصة وعلى خضوعه لأحكام محددة بالنسبة لكيفية إجراء المزايمة (المادة ١٨ الى ٢٢) .

٨- من الضمانات الأساسية التي ينص عليها مشروع القانون ، إمكان وقف كل إجراءات البيع بالمزاد قبل إيقاع هذا البيع إذا قام المدين بالوفاء بما عليه من التزامات مالية للمقرض (المادة ٢٣) .

٩- وقد تضمن القانون وسائل ضمان الوفاء بالقروض وذلك بالنص على إنشاء صندوق

لضمان التمويل العقاري يكفل ضمان سداد قسط أو أكثر يتخلف المقرض عن سدادها.

ثالثاً : الاستثمار العقارى قوة دافعة للاقتصاد الوطنى :

يتميز الاستثمار العقارى بآثاره الايجابية بل وتأثيره السريع على الأنشطة المتعددة فى الاقتصاد القومى ، فهو بالإضافة الى ما يحدثه من انتعاش فى أحد أهم قطاعات النشاط الاقتصادى وهو قطاع المقاولات ، فإنه ينقل هذا الانتعاش إلى عدد غير قليل من الصناعات المرتبطة بعملية البناء والتشييد مثل صناعة الأسمنت ، حديد التسليح ، الدهانات ، السيراميك، الأخشاب .. الخ مما يساعد على انتشار حالة من الرواج فى السوق و تنشيط الدورة الاقتصادية عامة .

ويعد الاستثمار العقارى من أهم قطاعات النشاط الاقتصادى التى تسهم فى مواجهة مشكلة البطالة حيث يوفر فرص عمل متنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم فى مجالات النشاط المختلفة ، ومن واقع الأرقام المعلنة فإن الاستثمار العقارى والسياحى يعد بمثابة المحرك الأساسى لأكثر من ٧٠% من النشاط الاقتصادى فى البلاد ، كما تشير البيانات الحديثة لقطاع البناء والتشييد انه قد اصبح قوة دافعة هامة فى الاقتصاد الوطنى .

رابعاً : محاذير التوسع فى تمويل الاستثمار العقارى :

برغم أهمية الاستثمار العقارى فى إحداث انتعاش اقتصادى ملحوظ ، إلا أن المبالغة فى تدفق الاستثمارات فى مجال الإنشاءات والعقارات تثير عدداً من المشاكل والمحاذير ، من أهمها القيام بتوجيه جانب كبير من طاقة الاستثمار فى البلاد إلى مشروعات خدمية لا تساعد فى زيادة الصادرات ، كما لا تؤدي إلى فائض فى ميزان المدفوعات، بل على العكس من ذلك قد تؤدي أحياناً إلى زيادة فى الواردات من الخشب والأسمنت والزجاج وبعض مستلزمات البناء الأخرى.

وفى الاقتصاديات التى تعاني من خلل فى الميزان التجارى، مثل الاقتصاد المصرى، يكون من الأفضل اقتصادياً ان يوجه الجانب الأكبر من الاستثمار إلى الصناعات التصديرية بحيث يساعد فى مواجهة العجز الكبير فى الميزان التجارى وتحسين ميزان المدفوعات.

ومن ناحية أخرى قد يؤدي التوسع في الاستثمار العقاري إلى حدوث وفرة وزيادة كبيرة في جانب العرض لا تتناسب بالضرورة مع الطلب المحلي كما أو نوعاً ، وهو ما ينتج عنه تشبع السوق وكساد في هذا القطاع قد ينعكس على الاقتصاد الوطنى بأكمله .

ولتحقيق النفع العام مع ضمان سلامة عمليات الاستثمار العقاري يجدر مراعاة النقاط

التالية:

أ : ان يتناسب الاستثمار العقاري مع الاحتياجات الفعلية للمجتمع بمعنى ان تتجه هذه الاستثمارات إلى تحقيق التوازن مع جانب الطلب على كل من الاسكان الشعبى والمتوسط و الفاخر كل وفقاً لاحتياجات المجتمع .

ب : ان تضطلع البنوك العقارية الدور الكبير في تمويل هذا الاستثمار تعاونها في ذلك المؤسسات المتخصصة من شركات عقارية وغيرها .

ج : ان تراعى البنوك التجارية إذا ما اتجهت الى تمويل مشروعات ضخمة للاستثمار العقاري أن تتوافر الشروط الائتمانية الصحيحة لتمويل كل مشروع على حده مع إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية السليمة لكل مشروع والقدرة على تسويقه .

خامساً : أبعاد مشكلة الاستثمار العقاري في مصر :

تميز الاستثمار العقاري في مصر بعدة مظاهر من أهمها :

١- إغفال الاحتياجات الفعلية للسوق وتلبية احتياجات شريحة واحدة من المجتمع :
باستعراض أنشطة الاستثمار العقاري في مصر في العقد الأخير لابد أن نلاحظ تلك الوفرة الملموسة في الإسكان الفاخر والمتميز والتي أصبحت إعلاناتها تحتل مساحات كبيرة من الصحف والمجلات والتلفزيون وذلك للترويج لعملية بيع الوحدات السكنية والإدارية .

وقد اتجه القطاع الخاص نحو التوسع في الاستثمارات العقارية المتميزة حيث تركزت معظم استثماراته في مشروعات الإسكان الفاخر والمنتجات السياحية التي تضم الفيلات والشاليهات سواء في المدن الجديدة أو في قرى الساحل الشمالى وسواحل البحر الاحمر ، وعلى الرغم من حصول القطاع الخاص على الأراضي بأسعار مدعمة تشجيعاً من الدولة لحركة البناء والتعمير خاصة في

المدن الجديدة ، الا أن الاتجاه كان لمشروعات بناء فى الإسكان الفاخر حيث لا توجد قيود او ضوابط لتحديد السعر او المستوى ، و هكذا حصل القطاع الخاص على موارد مدعمة لكنه قام بتقديمها الى شريحة لا تحتاج هذا الدعم الذى تحول معظمه الى القطاع الخاص ذاته فى صورة أرباح مبالغ فيها .
أما الدولة فقد توجهت أهم مشروعاتها العقارية بصفة أساسية الى إنشاء القرى السياحية الفاخرة ، بالإضافة إلى عدد من مشروعات الإسكان التى تهدف الى تلبية احتياجات شرائح خاصة من محدودى الدخل .

وهكذا فإن حجم المعروض من الإسكان الاقتصادى و المتوسط يقل كثيراً عن حجم الطلب عليه ، لذلك فإن الطبقة المتوسطة لا تجد الإسكان المناسب حيث تنصرف جهود القطاع الخاص الى الإسكان الفاخر بينما تتجه الحكومة للبناء لمحدودى الدخل أو القرى الساحلية الفاخرة .

ويلاحظ انتشار العشوائيات السكنية فى معظم عواصم المحافظات وخاصة القاهرة والإسكندرية ولا يخفى على أحد حجم ما تمثله هذه العشوائيات من ضرر للاقتصاد و تهديد لاستقرار الاجتماعى فى البلاد .

وهكذا برغم توافر أعداد كبيرة من المساكن والاستثمارات الضخمة التى تم توجيهها لسوق العقارات - إلا أن المعروض لم يرق بتلبية الاحتياجات الفعلية للسوق كما أن أسعاره أصبحت تفوق بكثير إمكانيات السواد الأعظم من الشعب وبصفة خاصة الطبقات المتوسطة منه والتى تعد العماد الأساسى لأى نشاط اقتصادى فى المجتمع .

٢- تراجع دور البنوك العقارية فى التمويل العقارى :

البنوك العقارية هى البنوك المتخصصة فى التمويل العقارى عامة و الإسكان على وجه الخصوص و طبيعة مواردها تسمح لها بتمويل استثمارات طويلة الأجل مما يؤهل هذا النوع من البنوك لتولى مهمة قطاع الإسكان و العقارات ، وهكذا فإن نشاط البنوك العقارية يقوم أساساً على تقديم قروض طويلة الأجل تسدد على أقساط لفترة تتراوح ما بين ١٥ إلى ٢٠ عاماً وهو يميزها عن البنوك

التجارية التي تمثل ودائع الأفراد النسبة الأكبر من مواردها وتقوم بمنح قروضها لفترات قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل تتراوح بين سنة و ٣ سنوات . وينعكس هذا على سعر العائد على القروض التي تمنحه البنوك العقارية والذي يجب ان يقل كثيراً عن مثيله على القروض المقدمة من البنوك التجارية نتيجة اختلاف تكلفة الموارد في كل منها .

وتعاني البنوك العقارية في مصر من ضعف كبير في مواردها الذاتية مما يقلل من قدرتها على مواجهة متطلبات قطاع العقارات ، لذلك فإنه من الضروري زيادة رؤوس أموالها ومواردها الأخرى حيث أن ضعف رأسمالها لا يمكنها من التوسع في النشاط و تلبية الاحتياجات .

وتفتقد البنوك العقارية في مصر وجود آليات فعالة تسهم في جذب المدخرات الصغيرة لتمويل الاستثمار العقاري، ويفتقر هذا النوع من الاستثمار الى أدوات تؤمنه في سوق المال، فلا بد للبنوك العقارية من إصدار سندات طويلة الأجل أو لأجل تجاوز سبع سنوات، و ان يتم تداول هذه السندات في سوق المال وذلك بالقدر الذي يتيح لها تمويل مشروعات الإسكان بسهولة ويسر .

ولاشك أن البنوك العقارية تستطيع أن تلعب دوراً هاماً في تمويل الاستثمار العقاري و تنفيذ خطط الإسكان المتوسط في مصر بما يلبي الاحتياجات الأساسية لهذه الفئة من السكان التي تتمتع بدخل منتظم ، وحجم صغير من المدخرات ، والتي تمثل النسبة الكبرى من العملاء البنوك العقارية . و يمكن الاسترشاد بتجارب الدول الأوروبية التي نجحت في اجتياز مشكلة الإسكان و توفير مساكن للراغبين .

٣- توسع البنوك التجارية في تمويل الاستثمار العقاري :

تلتزم البنوك التجارية المصرية بقرارات لجنة بازل للتأكد من سلامة أوضاعها المالية وفي هذا الإطار ليس من المرغوب توسع البنوك التجارية في مجال الاستثمار العقاري نظراً لما يكتنف هذا المجال من مخاطر تنافى وطبيعة عمل البنوك التجارية و يتمثل الجانب الأكبر من الموارد المالية للبنوك التجارية في

ودائع الأفراد وبالتالي فإن النشاط الأساسي للبنوك التجارية يتجه للتمويل قصير الأجل و يجب الحرص على عدم توجيه القروض الى مشروعات طويلة الأجل الا في أضيق الحدود .

كذلك تراعى البنوك التجارية الا يطغى التمويل العقاري على تمويلها للأنشطة الأخرى و الأصل ان تسند عملية التمويل العقاري الى البنوك العقارية المتخصصة أو إلى شركات التمويل العقاري نظراً لطبيعة النشاط العقاري .

وهناك حالات كثيرة توضح ما يكتنف هذا النوع من النشاط من أخطار بالنسبة للبنك التجارى ، ومنها ما حدث فى دولة الإمارات العربية المتحدة و لبنان (بنك انترا) والتي تعرضت لمشاكل مالية قاسية نتيجة التوسع فى الاستثمار العقاري. وفى الولايات المتحدة الأمريكية فإن بنك أوف أمريكا الذى يعد من أكبر البنوك الأمريكية قد عانى كثيراً بسبب توسعه فى التمويل العقاري .

فالبنوك التجارية قروضها قصيرة الأجل والائتمان العقاري يفترض فيه ان يكون طويل الأجل، ولو حدث ركود فى بيع الوحدات فإن ذلك يؤدى إلى تجميد أموال البنوك لمدة طويلة مما ينعكس بالضرورة على الأوضاع المالية للبنوك بالإضافة إلى زيادة قيمة القرض على المدين نتيجة تراكم الفوائد.

ونتيجة لما تقدم وحفاظاً على المراكز المالية للبنوك التجارية فقد أصدر البنك المركزى المصرى توجيهات تقضى بعدم تجاوز البنوك التجارية فى تمويلها للنشاط العقاري عن نسبة ٥% من اجمالى محفظة القروض لديها حتى لا يطغى هذا المجال على عملها الأصلى وعلى الأنشطة الأخرى . ومن الضرورى أن تلتزم البنوك التجارية بهذه النسبة و بجوهر تطبيقها دون محاولة اصفاء صفة المشروعات السياحية على المشروعات العقارية . و النسبة التى حددها البنك المركزى المصرى مناسبة وتهدف الى حماية الجهاز المصرفى ، ويجب العمل على عدم تجاوز هذه النسبة بأى حال .

ونظراً لتزايد المخاطر الائتمانية لهذه المشروعات فإن على البنوك التدقيق فى دراسات الجدوى الاقتصادية المقدمة لهذه المشروعات قبل الموافقة على تمويلها، حيث ان هناك خطأ شائع تقع فيه بعض البنوك عند منح القروض الائتمانية

لمشروعات الإسكان وهو خاص بعمليات تقييم الأراضي التي يحصل على أساسها المستثمر على قرض من البنك للبدء في عمليات البناء ، وقد حقق البعض ثروات طائلة نتيجة إعادة تقييم الأراضي، لذلك لابد و أن تدقق البنوك في عمليات التقييم هذه لمنح الائتمان المناسب.

سادساً : ملاحظات على قانون التمويل العقاري :

وفى محاولة لتخفيف مشكلة الإسكان و إنعاش سوق العقارات أعدت الدولة مؤخراً مشروع قانون الرهن العقاري ، معونة فى حل أزمة الإسكان ، خاصة بالنسبة للطبقات المتوسطة التي يصعب عليها شراء مساكن بالدفع الفوري ، ويتيح القانون إمكانية السداد على فترة تتراوح ما بين ٢٠ و ٣٠ عاماً .

وينتظر أن يساهم قانون الرهن العقاري فى تنشيط سوق العقارات بصفة عامة حيث أنه من المفترض أن يسمح القانون للبنوك بتمويل الاستثمار العقاري بدرجة أعلى من الضمانات و التي تتمثل فى رهن العقار ذاته للبنك وتسهيل استعادة البنك للعقار المرهون فى حالة عجز المقترض عن دفع أقساط القرض .

وهناك بعض الملاحظات على القانون أهمها :

١= أن القانون ليس هو الحل الجذرى للمشكلة الإسكانية و لكنه سيسهم فى حل جانب كبير منها . كما أن هناك حاجة الى وجود مجموعة متكاملة من المؤسسات المتخصصة لها أدواتها المالية ، ويجب العمل على استكمال مقومات سوق الاستثمار العقاري من خلال تطوير عمل البنوك العقارية فى المقام الأول ، ووضع ضوابط لممارسة جمعيات الإسكان والشركات و المؤسسات العقارية لنشاطها وكذلك وضع ضوابط لمكاتب السمسرة القادرة على توفير معلومات صحيحة وموثوق بها .

٢= أن صدور هذا القانون يجب ألا يكون سبباً فى ضخ المزيد من الأموال فى سوق الاستثمار العقاري دون دراسة جيدة بدعوى انه قد اصبح هناك قانون يحمى أموال البنوك .

ولابد أن تتوقف البنوك عن تمويل المساكن الفاخرة والفيلات إلى أن يتوازن المعروض فى سوق العقارات مع المطلوب منها من حيث الكم والنوع وحتى يمكن تسويق ما يتم إنشاؤه بالفعل . فالأزمة الحالية لا تكمن فى عدم توفر التمويل للاستثمارات العقارية ولكنها تكمن فى تضخم التمويل العقارى، و تزايد المديونية الكبيرة لشركات الاستثمار العقارى والتي تعجز عن تصريف الوحدات التى تم بناؤها بالفعل .

٣= قانون التمويل العقارى يمكن ان يؤدي الى مشاكل ذات أبعاد اجتماعية، مما قد يعرقل تطبيقه . والمجتمعات بصفة عامة بحاجة الى فترة زمنية لكي تستوعب التغيرات القانونية التى تطرأ عليها وما يترتب على ذلك من حقوق وواجبات حتى يتسنى لأفراد المجتمع التصرف فى إطارها . ونرى أنه حتى مع صدور قانون الرهن العقارى فإن نزع ملكية أى مسكن من مالك يسكن فيه أمر غير ميسور فى المجتمعات الشرقية .

٤= أن البنوك العقارية هى الأساس فى حل هذه المشكلة و لكنها تعاني من الكثير من المشاكل منها عدم كفاءتها وضعف رءوس أموالها. ولابد أن يكون للدولة دور فى دعم سعر الفائدة لإسكان الطبقات محدودة الدخل ، كما يجب أن يزداد رءوس أموال البنوك العقارية لتغطي هذه الأنشطة و ذلك من خلال توفير الدعم اللازم لها من الدولة .

٥= قد يساعد القانون على إعادة النظر فى مديونيات شركات الإنشاءات والاستثمار العقارى لدى البنوك بما يسمح بتحويل جزء من هذه المديونية إلى شاغلى العقارات ذاتها مع إعادة النظر فى سنوات السداد وتسويق الوحدات عن طريق البنوك مع إعادة تقييم أسعارها ، ويتطلب ذلك إعادة تقييم شاملة لسوق العقارات فى مصر يشترك فيه عدد من الشركات والبنوك والمكاتب الاستشارية حتى يضمن كل من البائع والمشتري حصوله على السعر المناسب

سابعاً : الخلاصة والتوصيات :

لتفعيل دور البنوك في عملية التمويل العقاري يجب مراعاة ما يلي :

١- توفير الضمانات الكافية للمقرض الأصلي (البنك) أو المقرض الثانوى (حملة السندات العقارية) لاستيفاء ديونهم قبل المقرض الأصلي أو المقرض الثانوى وهذا لا يتحقق إلا بالتأمين ضد مخاطر عدم السداد سواء من خلال مؤسسة تأمين قومية أو من خلال شركات التأمين و ضرورة قيام شركات التأمين بالتأمين ضد مخاطر عدم سداد أقساط القروض الأصلية أو الثانوية في المواعيد

٢- أصبحت الحاجة ماسة لإنشاء بنوك عقارية جديدة بالإضافة إلى زيادة رءوس أموال البنوك العقارية القائمة، والسماح لها بإصدار سندات طويلة الأجل (٢٠ - ٤٠ سنة) يمكن معها تقديم تمويل طويل الأجل .

٣- العمل على إنشاء كيان قوى من البنك المركزى و البنوك العامة و شركات التأمين يقيم بدور التوريق (شراء الرهونات و إصدار سندات مقابلة) و سداد قيمة الديون من حصيلة السندات .

يقتضى الأمر وجود مصدر تمويل منخفض التكاليف لتمويل النشاط الاستثمارى العقارى لإسكان محدودى الدخل و المتوسط ، خاصة وأنه مع تعديل القانون يمكن أن يصل القرض إلى ٨٠% من قيمة العقار بدلاً من ٥٠% أو ٦٠% على ان يسدد على ٣٠ عاماً فقط تيسيراً على المقرض .

٤- مراعاة الضوابط التالية عند قيام الجهاز المصرفى بتمويل الاستثمار العقارى :

- ألا يتم الخلط بين الاستثمار العقارى و الاستثمار السياحى .

- التوقف عن تمويل المساكن الفاخرة و الفيلات الى أن يتوازن المعروض فى سوق العقارات مع المطلوب منها .

- يتم تقدير الأرض والمباني قبل تقديم التمويل المطلوب من جهات متخصصة، وذلك للاطمئنان إلى الضمانات والهياكل التمويلية .
- المواءمة بين آجال الموارد التى تستخدم فى تمويل الاستثمار العقارى مع طبيعة هذه الاستثمارات التى تتميز بآجال متوسطة و طويلة الأجل .
- دعم البنوك العقارية و زيادة فاعليتها فى تمويل الاستثمار العقارى باتخاذ الإجراءات التالية :
 - زيادة رؤوس أموال البنوك العقارية بما يسمح لها بتنفيذ التنمية العقارية
 - ايجاد آليات فعالة فى جذب المدخرات الصغيرة الى تمويل الاستثمار العقارى .
 - قيام البنوك العقارية بإصدار سندات طويلة الأجل و يتم تداولها فى سوق المال .