

Received 2 February 2019; accepted 20 February 2019.

Available online 1 April 2019

هيكله القطاع العقاري في مصر

أ.م.د. ريهام محمد حافظ

أستاذ مساعد، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء

reham_hafez@hotmail.com

المخلص

تمثل العقارات الركيزة الأساسية لعناصر الثروة في أي مجتمع . للثروة العقارية دورها الأساسي في تشجيع الائتمان ، ويعرف القطاع العقاري طبقاً لوزارة الدولة للتنمية الاقتصادية سابقاً بأنه يعبر عن قطاع التشييد والبناء بالإضافة إلى الأنشطة العقارية المختلفة . طبقاً للنشرة الإحصائية الشهرية للبنك المركزي المصري لشهر مايو ٢٠١٧ - فإن حجم تداول أسهم قطاع العقارات في البورصة المصرية في إبريل ٢٠١٨ هو ٢٥٧٠ مليون جنيه، وحجم تداول أسهم قطاع التشييد والبناء في نفس الشهر ١٤٨٣ مليون جنيه تقريباً.

يشهد القطاع العقاري المصري العديد من التغييرات في السياسات والتوجهات والقوانين من قبل الجهات الحكومية المختلفة للسيطرة عليه مثل تقييم كافة أصول الدولة لإعادة استغلالها، السيطرة على الأراضي من عمليات وضع اليد، تفعيل منظومة الضرائب العقارية، التعامل مع المباني المخالفة، قانون الإيجارات القديم، وتصاحب كافة الآليات السابقة عمليات التقييم العقاري لتحديد القيم السوقية الحالية للأصول والعقارات - والتي أرست الدولة منظومتها بقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١. وقد تسببت هذه الخطوات في إحداث طفره في السوق العقاري نتيجة لسرعة وتيرة التغييرات وزيادة التضخم العام في الدولة.

يتناول البحث الدراسة في ثلاث نقاط رئيسية كالتالي:

- الدراسة النظرية لبعض النظريات والمعايير التي تتعلق بتحديد القيم الاقتصادية والسوقية للأراضي بوجه عام.
- رصد ودراسة المستجدات المختلفة على ذلك القطاع في مصر.
- الدراسة التطبيقية حيث يرصد تطور أسعار العقارات من الوحدات بنوعياتها المختلفة (سكني - إداري - تجاري) في منطقة وسط البلد بالقاهرة في الفترة منذ ثورة يناير ٢٠١١ حتى الآن - في محاولة للخروج ببعض النتائج عن تطور القطاع العقاري في مصر واستنباط التوقعات المستقبلية .

الكلمات الدالة

اقتصاديات الأراضي، القيمة السوقية، التقييم العقاري، القطاع العقاري.

المقدمة

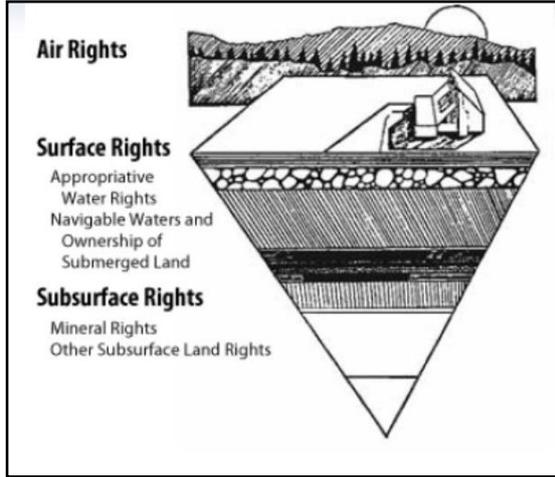
تعتبر الأراضي واحدة من أهم موارد وعوامل الإنتاج التي تستخدم في إنتاج وتوزيع السلع والخدمات لكي تستخدمها البشرية ، حيث تصنف الموارد إلى أربعة عوامل هي : الأراضي والعمالة ورأس المال وريادة الأعمال. ومن أهم خصائص الموارد هي الندرة مقارنة بإجمالي تدفق السلع والخدمات التي يرغب المجتمع البشري في إنتاجها باستخدام تلك الموارد. هذه الندرة النسبية في المقابل تخلق حاجة لتخصيصها وتوظيفها بكفاءة في عملية الإنتاج، حتى يمكن أن تساعد في تلبية الاحتياجات البشرية على أفضل وجه ممكن.

ويعد علم اقتصاديات الأراضي أحد فروع علم الاقتصاد، و يختص بالتعامل مع كل القوى التي تؤثر على عرض وطلب الأراضي كمورد وعامل إنتاج ، بمعنى أن تلك القوى تؤثر على تخصيص الأمثل لموارد الأراضي أثناء عملية إنتاج السلع والخدمات الاستهلاكية .

و يمكن تعريف علم اقتصاديات الأراضي بكونه " علم دراسة المبادئ والسياسات المتعلقة باستخدام الأراضي ومواردها سواء كان ذلك عن طريق توجيه سياسي ، أو توجيه من منظمة وفقاً لقيود قانونية " وذلك حسب قاموس كامبريدج (Hallet, 1979).

يركز علم اقتصاديات الأراضي على استخدام الأراضي ودور الأرض في الاقتصاد ، وكثيراً ما يتقاطع مع الاقتصاد البيئي حيث أن سياسات استخدام الأراضي تؤثر في الحفاظ على البيئة ، وتركز العديد من المجالات التجارية في اقتصاديات الأراضي على التداعيات البيئية لاستخدام الأراضي في جميع أنحاء العالم . وتتضمن اقتصاديات الأراضي القرارات التي يتخذها الأفراد والمؤسسات فيما يتعلق باستخدامات الأرض وفقاً للأنظمة واللوائح القانونية .

شكل (١) الحق في ملكية الأرض



١ المفاهيم والنظريات المتعلقة باقتصاديات الأراضي

١ / ١ مفهوم الأرض وخصائصها:

الأرض هي العقارات أو الملكيات العقارية ، ولا تشمل المباني والمعدات التي تنشأ بطريقة غير طبيعية . ويمكن أن توفر ملكية الأرض الحق في الموارد الطبيعية التي تحيط بالأرض ذاتها كالهواء والمعادن وما في باطن الأرض ، فالمدرسة التقليدية للاقتصاد تعتبر الأرض عامل إنتاج إلى جانب رأس المال والعمالة وريادة الأعمال . ويوضح **Error! Reference source not found.** الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – تقييم، ٢٠١٨).

و تتميز الأرض بالخصائص الطبيعية التالية :

الثبات : **Immobility** : الأرض ثابتة ولا يمكن تحريكها أو نقلها .

عدم التلف : **Indestructibility** : الأرض غير قابلة للإهلاك أو الدمار .

المصدر : الهيئة السعودية للتقييم العقاري "تقييم"

فريدة من نوعها أو عديمة التجانس **No homogeneity** : يعنى ذلك أن الأرض لها خصائص فريدة من ناحية الموقع ولا يوجد أرضيين متماثلتين بل متشابهتين فقط لأن كل أرض لها موقع خاص بها .

بينما تتميز الأرض بالخصائص الاقتصادية التالية :

الندرة (**Scarcity**) : عدد الأراضي محدود ولا يمكن توليد (إنتاج) أراضي جديدة.

التعديل (**Modification**) : الأرض قابلة للتعديل إذ يمكن شراء أرض بضاء ويمكن بعد ذلك تطويرها أو زراعتها أو تشييد مباني ووحدات سكنية عليها .

تفضيلات الموقع (**Situs**) : قيمة الأرض تتغير حسب تفضيلات الموقع وأهداف الاستخدام .

الثبات في الاستمرار (**Fixity**) : يعنى أن الاستثمار في الأراضي هي استثمار طويل المدى.

٢ / ١ التجمعات الاقتصادية:

١ / ٢ / ١ مفهوم التجمعات الحضرية الاقتصادية:

تهتم اقتصاديات التجمعات الحضرية الاقتصادية **Agglomeration economies** بتشكيل المناطق التجارية داخل المدن والتجمعات الصناعية على المستوى الإقليمي ودراسة اختلال التوازن بين المناطق .

ويمكن تعريف التجمعات الحضرية الاقتصادية بأنه " تركز الأنشطة لأغراض اقتصادية " (Fujita,2002) ، وقد نشأت الكيانات الاقتصادية بطريقة تلقائية في مواقع متوسطة في أغلب المدن وخاصة المدن الكبرى والعواصم التاريخية كالقاهرة وبغداد ولندن وباريس ورمما ، وصاحب تركز الأنشطة الاقتصادية فيما بعد تركز مقار الحكم والمباني الدينية الهامة و الإدارية والبنوك – وأصبحت مراكز المدن تضم جزءاً رئيسياً من القاعدة الاقتصادية للمدينة ولإقليمها من حولها مما أعطى لهذه المناطق قيمة تاريخية حضارية اقتصادية .

١ / ٢ / ٢ العوامل المؤثرة على التجمعات الاقتصادية:

يوجد العديد من العوامل المؤثرة على التجمعات الاقتصادية منها: عوامل جغرافية، اجتماعية، تقنية ومالية ويستعرض البحث في الجزء التالي العوامل المؤثرة على التجمعات الاقتصادية:

- الحجم المحتمل للسوق : لكي تنتعش المنطقة وتزدهر لابد ان يتوافر فيها ما يدعم حياة الناس ، وعليه فإن مساحتها الحضرية لابد ان تتمتع بقابلية استيعاب عدد كاف من السكان ذوي القوة الشرائية الجيدة ، وقد توجد في بعض المدن أعداد سكانية مرتفعة لكن ذات قوة شرائية منخفضة ، مما لا يساهم في التوسع الحضري بل يؤدي تدريجياً إلى مشكلات محلية مثل شح السكان والفقر وتشكل الأحياء الشعبية .

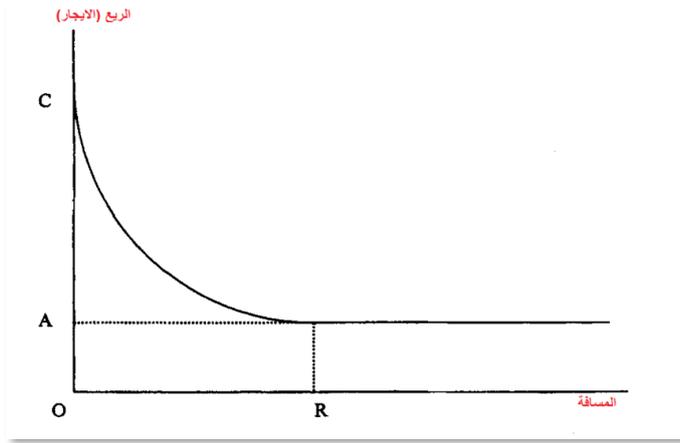
- التمرکز الجغرافي للسكان : يلعب التمرکز الجغرافي للسكان دورا مهما في نمو التجمعات الاقتصادية ، ظهور تمرکزات سكانية كبرى تدعى "ميتربولات" و هي مدن متخصصة في الصناعة التحويلية و التوزيع التجاري للبيضاء ، ويساهم التمرکز السكاني في زيادة الطلب على السلع الاستهلاكية وزيادة الطلب أيضا على الأراضي مما يرفع من قيمتها الاقتصادية والسوقية .
- توافر المهارات الإدارية والريادية و الأيدي العاملة : حيث يجب إدارة الموارد بطريقة رشيدة وبكفاءة ، ويتم توظيفها في إطار خطة شاملة ، كما يؤثر توافر الأيدي العاملة الماهرة في نمو وتطور التجمعات الاقتصادية (الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – تقييم، ٢٠١٨).

١ / ٣ نظريات القيم الاقتصادية للأراضي

حاول علماء الاقتصاد تقديم نظريات حول التوظيف الأمثل للأراضي من خلال زوايا اقتصادية مختلفة :

١. يرى "هيرد" أن الإيجار في المدينة يعتمد بالدرجة الأولى على المنافع المترتبة على الموقع والتي تختلف بالتالي من موقع لآخر ، فإن المنافع من الأراضي تزداد بالقرب من مركز المدينة ، وتكون الأراضي في المركز أعلى منفعة من المواقع البعيدة ، ومن الملاحظ انه كلما ابتعد الموقع عن مركز المدينة كلما انخفضت المنافع التي تعود على الموقع ، ولعل أهم هذه المنافع انعدام تكاليف النقل أو تدنيها في وسط المدينة ، وهذا بالإضافة إلى توافر الخدمات المختلفة وسهولة الاستفادة منها ، ويضيف "هيرد" أيضا أن مساحة أو حجم الأرض ليس هو المحدد الرئيسي لقيمتها - إنما الموقع هو المحدد الرئيسي (البخاري، ٢٠١٠).
٢. تبنى "هيج" مبدأ التكامل بين المواقع وتكاليف النقل كمحدد للربح ، فقال إن هناك نوعا من التكامل بين الربح وتكاليف النقل ، فعلى الشخص الذي يرغب في استجار شقة في مكان بعيد أن يضع في اعتباره عدة عناصر أولها تكاليف النقل التي سيتحملها للانتقال من شقته إلى مكان عمله أو إلى مركز المدينة ، وتدخل عدة اعتبارات عند حساب تكاليف النقل كسعر البنزين واستهلاك السيارة والوقت الضائع للوصول لمكان العمل ومناطق الخدمات (حامد، ٢٠١٢).
٣. افترض "ماي لي" : أن تكلفة جميع التنقلات لا تتعلق إلا بالبعد عن المركز وأن المركز يستحوذ على كل الاعمال والخدمات ، كما أفترض أن مساحة الأراضي هي المتغير الوحيد ، وأن الموقع المثالي للمؤسسات التجارية يعرف من خلال النموذج الخاص بالتوازن المجالي كما ان كل شخص يسعى للحصول على أرض في الموقع المناسب الذي يحقق كل شروط الراحة حسب إمكانياته المادية (حامد، ٢٠١٢).
٤. قام " الوانسو" : بدراسة انعكاس تغير العوامل الاقتصادية على القيم العقارية تتأثر حيث استنتج أن ارتفاع الدخل يؤدي بالطبقة الغنية إلى التخلي عن المركز من أجل الإقامة بالضاحية رغم ارتفاع تكاليف النقل و هذا ما نلاحظه بالمدن الأمريكية الكبرى (بخاري، ٢٠١٠).
٥. يرى " ريتشارد أتكليف" أن النمو الديموغرافي يزيد من حجم المدينة فيزداد الطلب وترتفع الأسعار ، وما يلاحظ أن وتيرة النمو الديموغرافي اسرع من نمو المجال الحضري مما يؤدي إلى ظهور ظاهرة التكتيف المتوافقة مع ارتفاع القيم العقارية (حامد، ٢٠١٢).
٦. تناول "هيج" أيضا تفسير ربح الأرض بأن هناك عوامل مختلفة طبيعية واقتصادية واجتماعية تتداخل في التركيبة السكانية والحضرية للمواقع أو المناطق في داخل المدينة ، ولو أن هناك عدة مواقع في المدينة نجد ان العامل الاقتصادي يعمل بشكل كبير على التركز السكاني ، حيث تكون هناك منطقة خاصة بالأغنياء ومنطقة لمتوسطي الدخل ، وأخرى لذوى الدخل المنخفض ، كما أن هناك عوامل اجتماعية تتحكم في التوزيع السكاني ، وذا ما يحدث عادة في المدن الكبيرة ودون شك فإن ذلك يؤثر على الربح ومستوياته بين المناطق وعادة يكون وسط المدينة الاعلى ربحا ، حيث يمثل مركزا حيويا للشركات الكبيرة وذات القدرة على دفع إيجار أعلى (حامد، ٢٠١٢).
٧. استند " ريكاردو" في نظرية الربح في المناطق الحضرية (الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – تقييم، ٢٠١٨)

شكل (٢) نظرية الربيع في المناطق الحضرية



المصدر: الهيئة السعودية للتقييم العقاري "تقييم"

ما يحدد نصف قطر المنطقة الحضرية في غياب التباين الجغرافي (OR)

ومن خلال عرض النظريات السابقة التي تؤكد على أهمية الموقع ودوره في زيادة القيمة الاقتصادية للأراضي، والتي تتكامل مع مصطلح التجمعات الحضرية الاقتصادية، مما يؤكد أهمية المواقع المتميزة في مراكز المدن وخاصة التي أصبحت تجمعات اقتصادية عملاقة كمدينة القاهرة وغيرها من المدن العريقة.

١ / ٤ / التقييم الحضاري:

سعت الكثير من دول العالم إلى تنظيم عمل الهيئات التقييمية وضبط مناهجها ووضع معايير دولية ومحلية لتوحيد آلية العمل للتوصل إلى القيم الحقيقية للعقار - حيث أن سبب النكسات الاقتصادية الكبيرة هي القيم الوهمية للسوق العقاري على المستوى العالمي، فقد تضخمت أسعارها وقيمة أسهمها قبل وجود هيئات التقييم المقتننة فيما مضى، وشكل ذلك خطراً داهماً ساهم في حدوث الأزمة الاقتصادية العالمية ٢٠٠٨ من خلال تضخيم العديد من شركات التقييم لأسعار العقارات ورفع قيمة العرض والطلب على أراضي وعقارات وهمية لرفع قيمتها السهمية، الأمر الذي وصف بالفقاعة العقارية.

وأصبح التقييم العقاري ضرورة حتمية عندما بدأت الحكومات إتباع سياسات الخصخصة وتعرضت بعض المنشآت الحكومية المعروضة للبيع إلى تقديرات غير واقعية، كما أنه مطلوب للعديد من الأغراض الاستثمارية والبيعية.

ويعزز التقييم العقاري ويؤكد القرارات التي يتخذها جميع مستخدمي العقار في كل أطرافه، ويثبت الرأي لكل المتعاملين داخل القطاع، ويدعم الشفافية التي تعمل على استقرار السوق العقاري وازدهاره وتقليل من حجم المخاطر في الأسواق المختلفة كما أنها المفتاح الصحيح لتقدير مدى مناسبة السوق المراد الاستثمار فيه وموافقته للهدف الاستثماري وهذا ما يمنح أي سوق عقاري قوته واستقراره ويصد عنه الاهتزازات.

١ / ٤ / ١ المعايير الدولية للتقييم العقاري

تبنيت المؤسسات الدولية إصدار معايير دولية لتقييم الأصول العقارية وعرفت بـ International Valuation Standards، وتمثل تلك المعايير الآلية التي توحد المفاهيم المختلفة لتقييم الأصول في الأسواق المالية والنواحي الاستثمارية الدولية، كما تحدد قيمة الأصول العقارية في الشركات والقوائم المالية ضماناً للشفافية والمصدقية سواء على مستوى الشركات أو على مستوى اقتصاد الدول، واعتمدت بشكل أساسي على مصطلح القيمة السوقية للأصل العقاري وعرف بالقيمة السوقية Market Value

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."
(The International Valuation Standards "IVS", 2014).

١ / ٤ / ٢ المعايير المصرية للتقييم العقاري

اتجهت الدولة في الآونة الأخيرة إلى تقييم أصولها العقارية التي تقع تحت ولاية العديد من الهيئات والوزارات ومنها وزارة الإسكان ووزارة الصناعة ووزارة الاستثمار وغيرها ، وذلك في إطار التوسع في مشروعات الشراكة مع القطاع الخاص وتشجيع الاستثمارات الأجنبية ، وقد كان القانون رقم ١٠٠ الصادر عام ١٩٥٧ منظم لممارسة أعمال تقييم المنقولات في مصر و ينظم أيضا عمليات بيع الاصول المنقولة والمستعملة والجديدة بالمزاد العيني الجبري أو المزاد ، وحتى صدور القانون رقم ١٤٨ عام ٢٠٠١ لينظم تقييم الاصول العقارية بغرض تنفيذ قروض التمويل العقاري بشكل أساسي وهو ما اشرفت عليه هيئة التمويل العقاري ثم الهيئة العامة للرقابة المالية في عام ٢٠١٠ والتي قامت بإصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري في عام ٢٠١٥ لتتكامل وتتوافق مع المعايير الدولية ، التي طبقت على جميع عمليات تقييم أصول الدولة لكافة الأغراض العقارية .

وتعرف عملية التقييم بأنها "عملية تقدير قيمة الممتلكات العقارية لاستخدامها في أي من التعاملات عليها كالبيع والشراء والإحلال واندماج الشركات وتصفيتهما والتأمين والضرائب والرهون والتمويل العقاري" (المعايير المصرية للتقييم العقاري ، ٢٠١٥)

حيث يكون الهدف الأساسي في جميع عمليات التقييم هو تحديد القيمة السوقية الحالية للأصول والعقارات وتعرف باللغة العربية (كما وردت في المعايير المصرية للتقييم العقاري) " بالمقابل المادي الذي يغله العقار في تاريخ التقييم في حالة بيع افتراضي بين طرفين جادين لعملية البيع والشراء ولا يستطيع أيهما التأثير على الآخر وكل منهما على دراية بحالة السوق ويتصرف وفقا لمصلحته الشخصية وبدون اضطرار وبحيث يكون سبق عرض للعقار بالسوق لفترة تسويق تتفق مع حالة السوق العقاري" (المعايير المصرية للتقييم العقاري – الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية، ٢٠١٥) .

وتخضع منظومة التقييم العقاري في مصر لقانون البنك المركزي المصري والجهاز المصرفي والنقد رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ حيث تنص المادة (٢٠) على أنه لتحديد قيمة العقار في وقت معين فإنه يؤخذ في الاعتبار المحددات التالية:

- التعديلات التي طرأت على العقار بعد الشراء.
- أثر معدلات التضخم على سوق العقارات.
- المخاطر المحتمل ان يتعرض لها الاصل مستقبلا.
- القيمة السوقية وقت التقييم للعقارات المماثلة في ذات المنطقة أو مناطق مشابهه.

وقد استندت كافة آليات هيكله القطاع العقاري المصري على المحددات السابقة من نظريات ومعايير دولية ومحلية وقوانين وانبثق منها عدة لوائح داخلية كما يعرضها البحث في الجزء التالي .

٢ القطاع العقاري في مصر

يعرف العقار بأنه كل ملك ثابت يدر ريعا كالأرض والمباني ، وبلغ عدد المباني في مصر ١٦ مليون و ١٨٥ الف مبنى طبقا لتعداد عام ٢٠١٧ مقابل ١١ مليون و ٥٩٤ ألف مبنى في تعداد ٢٠٠٦ بزيادة قدرها ٣٩.٥ %، تمثل المباني المخصصة للسكن ٩١.٢% منها وتقدر الثروة العقارية ما يقرب من ٣ تريليون جنيها. وتتعدد أشكال الثروة العقارية في مصر ما بين الأراضي الفضاء القابلة للتهيئة العمرانية والأراضي المشغولة بالمباني وما عليها من مباني.

وبالتالي اتجهت الدولة المصرية إلى تقييم الأصول العقارية المختلفة لوضع الاستغلال الأمثل لها من خلال عدة محاور يمكن رصد بعضها في :

٢ / ١ تقنين أوضاع أراضي الدولة المتعدي عليها

رأت الحكومة المصرية تزايد التعدي على أراضي الدولة بكافة محافظات الجمهورية وخاصة بعد ثورة يناير ٢٠١١ بشكل يمثل إهدارا للمال العام ، وكانت أبرز الأراضي التي شهدت تعديا عليها هي الواقعة على جانبي طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي ، وطريق مصر الإسماعيلية الصحراوي بالإضافة إلى آلاف الأقدنة الزراعية بكافة المحافظات .

ومن ثم قامت الدولة المصرية بتشكيل لجنة لاسترداد أراضي الدولة حيث شكلت بالقرار الجمهوري رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٦ ، تختص اللجنة بما يلي:

- حصر كافة الأراض التي يثبت الاستيلاء عليها بغير حق واستردادها بكافة الطرق القانونية.
- تقييم الأصول و حصر كافة الديون المستحقة للجهات صاحبة الولاية علي الأرض وتصنيف المدينين بهذه المستحقات.

- التنسيق مع الجهات صاحبة الولاية بشأن الإجراءات القانونية والإدارية المتبعة لاسترداد الأرض المستولى عليها ومتابعتها.
- استرداد أموال الدولة المستحقة في أي صورة كانت وفقاً للقوانين المنظمة لكل جهة من جهات الولاية علي الأراضي.
- إعداد التقارير اللازمة التي تتضمن السلبات التي أدت إلي الاستيلاء علي هذه الأراضي واقتراح الحلول للحيلولة دون تكرارها مستقبلاً.
- إخطار جهات التحقيق بالجرائم التي تشكل عدواناً علي المال العام وباقي جهات الدولة لتحصيل مستحقاتها.

وتم رصد العديد من التعديلات علي أراضي زراعية وسياحية وعمرانية وصناعية و تعدينية – بالإضافة إلى عمليات تغيير نشاط الأرض المقتن لها ، وأمهلته الدولة المتعديين بالتقدم لعمل إجراءات التقنين وإلا الإزالة . وجاءت محافظة الإسكندرية أكثر المحافظات في التعديلات حيث بلغت مساحة التعديلات التي حصرتها اللجنة ٤٤٦ ألف متر مربع ثم تلتها محافظة القليوبية بنحو ٢٢٢ ألف متر . (لجنة استرداد أراضي الدولة، ٢٠١٨ - <http://www.estrdad.gov.eg/>)

ويتم تقييم الأراضي بالقيمة السوقية الحالية لاسترداد أموال الدولة وتقنين الأوضاع ، والزام كل المحافظات مع جهات الولاية على الأراضي لوضع مخطط عاجل لاستغلال الأراضي المستردة ومنع ارتداد التعديلات .

٢ / ٢ إدارة أصول الدولة القديمة

ظلت إدارة محفظة العقارات التي خضعت للتأميم منذ الخمسينات من القرن الماضي تابعة لشركات التأمين المملوكة للدولة ، والتي عجزت عن إدارة هذا الكم الهائل من آلاف العقارات المؤجرة بالإيجار القديم ، وتتركز أغلب هذه العقارات بالمناطق القديمة التي كان يملكها الأجانب كوسط القاهرة بشكل أساسي والزمالك وجاردن سيتي. وتبلغ إجمالي القيمة السوقية للمحفظة العقارية بالكامل حوالي ٨ مليار جنيه مصري. هي القيمة السوقية ل ٦٨٠ عقاراً منها ١٨٢ عقاراً ذات طابع معماري متميز . (مصر لإدارة الأصول العقارية، ٢٠١٨)

لذلك تم انشاء شركة مصر لإدارة الأصول العقارية عام ٢٠٠٧ بهدف إدارة المحفظة العقارية لقطاع التأمين وغيره وصيانتها على نحو يحقق الحفاظ عليها ويعظم قيمتها وعوائدها . ، وتتولى الشركة إدارة هذه العقارات وتقييمها بالقيمة السوقية الحالية وبيعها من جديد أو تأجيرها طبقاً لحالة كل منها .

٢ / ٣ الإدارة العقارية لمباني الوزارات القديمة

تم إنشاء صندوق يتولى الإدارة العقارية لمباني الوزارات القديمة – التي سوف تنقل للعاصمة الإدارية الجديدة - بالقرار الجمهوري رقم ١٧٧ لسنة ٢٠١٨، وهو أول صندوق سيادي يهدف إلي تنمية ثروات مصر من الأصول والموارد الطبيعية بشكل مستدام لتعظيم قيمة هذه الموارد للأجيال القادمة. ويرتكز عمل الصندوق بشكل رئيسي علي الاستثمار المحلي من خلال الاستثمار في الأصول والشركات القائمة حالياً أو في مشاريع ومناطق جديدة، وذلك بهدف استغلال كافة الفرص الاستثمارية المتاحة في مصر، وسيعد الصندوق إلي الاستحواذ علي الأصول غير المستغلة والمستغلة وحصص في الشركات العاملة بالسعر السوقية، بالإضافة إلي شركات وأصول محددة (بما في ذلك الأراضي والمباني) لخلق شراكة مع المستثمرين من القطاع الخاص من أجل ضخ رءوس الأموال ووضع استراتيجيات الإدارة المتقدمة لتحقيق عوائد أعلى وتوليد مزيد من فرص العمل واستخدام هذه الأصول في خلق نوعاً جديداً من الاستثمارات التي تتولاها الدولة بالمشاركة مع القطاع الخاص ، خاصة وأن أغلب هذه الأصول تقع في مواقع متميزة بوسط القاهرة وانها تتخطى ٢٠٠ مليار جنيه . (رئاسة الجمهورية، ٢٠١٨).

وسيقوم الصندوق بما يلي :

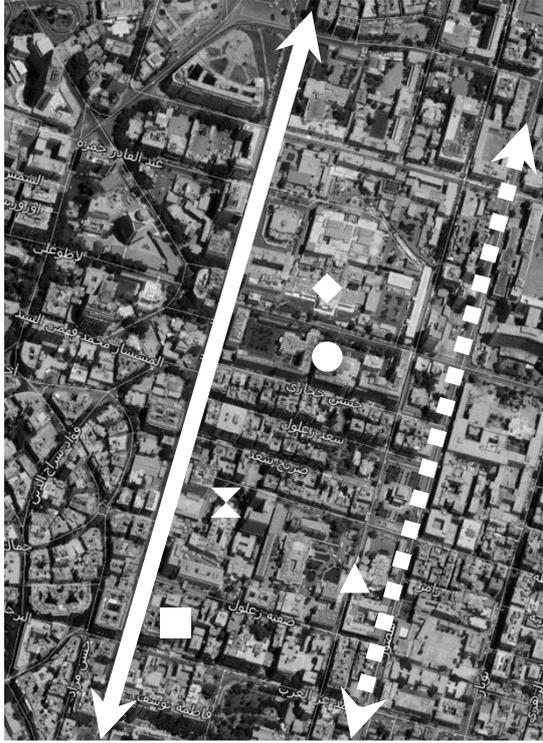
- تكوين قاعدة بيانات حول مختلف أصول مصر بمساحته ومستندات ملكيته وغيرها ومدى استغلاله في الوقت الحالي.
- تقييم وتسعير الأصول وإيجاد الأليات والأهداف والاستغلال الأمثل لاستغلالها .
- دراسة اليه السداد العيني لهذه الأصول مقابل ما قامت به شركات المقاولات في العاصمة الإدارية الجديدة .

١ / ١ إرساء قانون الضرائب العقارية:

حددت الحكومة المصرية دوافع إجراء هذا القانون بأنه حلقة في الإصلاح الضريبي يهدف إلى تشجيع النشاط الاقتصادي وأن الهدف والدوافع التطبيقية هو إزالة ما أطلقت عليه التشوهات الاقتصادية في السوق العقاري التي تنتج من تطبيق القانون الحالي حيث لا تفرض الضريبة في القانون القديم إلا على عقارات كائنة بمناطق محددة حددها القانون القديم بأنها العقارات داخل كردونات المدن المعتمدة منذ عام ١٨٨٤ وتعديلاتها دون

غيرها ، وقد ترتب على ذلك إعفاء الكثير من العقارات المبنية الكائنة في مناطق سياحية أو مجتمعات عمرانية جديدة على الرغم من ارتفاع مستواها العمراني. (حافظ ، ٢٠١٠)

ويمكن إيضاح أهم بنود القانون في النقاط التالية:



- شكل 1- مواقع الوزارات المقترح نقلها للعاصمة الإدارية الجديدة
- ▲ وزارة التربية والتعليم
 - ◆ مجلس النواب
 - وزارة الصحة
 - ✕ وزارة الإسكان
 - وزارة التموين
 - ↔ شارع القصر العيني
 - ⬅️ شارع نوبار
- المصدر: الباحث

- تسرى هذه الضريبة على كافة العقارات المبنية المقامة على أرض مصر عدا غير الخاضعة للضريبة. سواء كانت مؤجرة أو يقيم فيها المالك المكلف بأداء الضريبة بنفسه وسواء كانت تامة ومشغولة ، أو تامة وغير مشغولة ، أو مشغولة على غير إتمام ، ويعنى هذا أن كافة المباني القائمة حالياً خاضعة للضريبة سواء كانت فيلات مبنية أو عمارات أو عوامات أو شاليهات ، أيأ كان موقعها الجغرافي.

- تفرض الضريبة أيضاً على الأراضي الفضاء المستغلة جراجات - مشاتل - مؤجرة وغيرها ، على أن ترفع الضريبة إذا أصبحت الأراضي الفضاء غير مستغلة.

- سعر الضريبة موحد ١٠% من القيمة الإيجارية السنوية بعد خصم ٣٠% مصاريف للسكنى ، ٣٢% لغير السكنى مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فيها مصاريف الصيانة.

- تعفى الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً رئيسياً له ولأسرته والتي تقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن (٢٤٠٠٠ جنيه)

- تعفى كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن (١٢٠٠ جنيه)

ويوضح الجدول رقم (١) طريقة حساب الضريبة على الوحدة السكنية الأولى في ضوء القرار الجمهوري رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ (بحد إعفاء ٢٤٠٠٠ جنيه) . (مصلحة الضرائب العقارية، ٢٠١٨، <http://www.rta.gov.eg/>)

جدول (١) الضريبة العقارية السنوية المستحقة على الوحدات السكنية

الوحدة	القيمة السوقية	القيمة الرأسمالية	القيمة الإيجارية السنوية	صافي القيمة الإيجارية	وعاء الضريبة	الضريبة السنوية المستحقة
الأولى	٢٠٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠	٣٦٠٠٠	٢٥٢٠٠	١٢٠٠	١٢٠
الثانية	٢٥٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	٤٥٠٠٠	٣١٥٠٠	٧٥٠٠	٧٥٠
الثالثة	٣٠٠٠٠٠٠	١٨٠٠٠٠٠	٥٤٠٠٠	٣٧٨٠٠	١٣٨٠٠	١٣٨٠
الرابعة	٣٥٠٠٠٠٠	٢١٠٠٠٠٠	٦٣٠٠٠	٤٤١٠٠	٢٠١٠٠	٢٠١٠
الخامسة	٤٠٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠	٧٢٠٠٠	٥٠٤٠٠	٢٦٤٠٠	٢٦٤٠

المصدر: (مصلحة الضرائب العقارية، ٢٠١٨)

وقد شابه القانون العديد من التداخلات والمشاكل يمكن إيجاز أهمها كالتالي :

- إخضاع المسكن الخاص للضريبة وهو لا يضر دخلاً وقد نادى البعض بإعفاء المسكن الخاص بالكامل ، مهما كانت قيمته بدعوى حماية الملكية الخاصة التي كفلها الدستور .

- حد الإعفاء عند إعادة تقدير القيمة الإيجارية كل خمس سنوات ، حيث يترتب عل ذلك دخول فئات ضعيفة الدخل للقانون وتستحق عليها الضريبة ، مما لم يراع فيه البعد الاجتماعي لصغار المكفيين ، وبالتالي فقد اوصى بزيادة حد الإعفاء مع كل عملية إعادة تقدير خمسي . (أبو المد ، ٢٠١٨) .
- ويستند القانون أن العقارات تمثل وعاءا للثروة ، فبالتالي فإن أي عقار يستحق إقرار الضرائب عليه حتى لو كان مسكنا خاصا لا يدر دخل.

٢ / ٤ قانون التصالح مع مخالفات البناء

في إطار رغبة الحكومة في هيكلة القطاع العقاري وتقنين اوضاع المخالفين فقد تم اقتراح قانون للتعامل مع المباني المخالفة حيث ينص المقترح على :

- جواز التصالح على الأعمال التي ارتكبت بالمخالفة لأحكام القوانين المنظمة للبناء التي يثبت إقامتها قبل العمل بأحكام هذا القانون فيما عدا الآتي:
 - الاعمال التي تخل بالسلامة الإنشائية للبناء.
 - التعدي على خطوط التنظيم.
 - تجاوز قيود الارتفاع المقررة من سلطة الطيران المدني أو تجاوز متطلبات شئون الدفاع عن الدولة.
 - البناء على الأراضي المملوكة للدولة.
 - الاعتداء على حقوق الارتفاع المقررة قانونيا.
 - الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار.
- تحدد قيم التصالح على الأعمال المخالفة وفقا للمعادلة الآتية

$$\% (س) + ٣٠\% (ص) + ٥٠\% (ع) + ١\% (س) \text{ لكل عامل من (د) + } ٢٥٠٠٠ (ن)$$

حيث أن :

"س" هي سعر متر الأرض الحالي.

"ص" هي سعر تكلفة متر الأعمال محل المخالفة بحسب نوعها يحدده وزير الإسكان تبعا لكل منطقة.

"ع" قيمة العناصر المخالفة في حالة ما كانت المخالفة في تعديل لقرار الترخيص فقط عدا الارتفاع.

"ن" عدد أماكن الانتظار المخالفة أو الغير موجودة مقابل الوحدات.

"د" تتمثل في الآتي: المطل ، الارتفاع، الاتجاه البحري، المساحة (زيادة مساحة الوحدة عن ١٢٠ متر مربع)

- في حالة البناء على أراض زراعية يتم إضافة مبلغ يعادل استصلاح خمسة أمثال الأرض المبنى عليها ويخصص هذا الجزء لمشروعات تطوير واستصلاح الأراضي، لذلك طبقا لقرار يصدره وزير الزراعة.

وقد تم استحداث هذه المعادلة كوسيلة للحصول على القيمة السوقية للأراضي والتعويض عنها لصالح الدولة، وفرض غرامات على الأعمال المخالفة تبلغ نصف قيمتها، كما تم إدراج عوامل التميز للموقع والمساحة والمطل وحسابهم بقيمة ثابتة من القيمة السوقية للأرض أيضا، وبالتالي فقد راعى مقترح القانون كافة العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للوحدات السكنية، وتبقى المشكلة في مدى دستورية ومهنية هذا القانون الذي يقنن المخالفات والأوضاع العمرانية الغير سليمة.

٢ / ٥ تعديل قانون الإيجار القديم

في إطار رغبة الحكومة في التعامل مع مشكلة الإسكان ، فقد تم اقتراح مشروع القانون الذي يوفر آلية للتعامل مع الوحدات السكنية المغلقة، في ظل وجود ١٢ مليون وحدة مغلقة على مستوى الجمهورية، منها ٤.٦ مليون وحدة تعثر أصحابها عن تشطيبها، و١.٨ مليون وحدة إسكان إداري، و٥.٨ مليون وحدة أصحابها مهاجرين. (التعداد العام للسكان والمنشآت ، ٢٠١٧).

- تعتمد فلسفة القانون على التحكم في امتداد العقد بين المؤجر والمستأجر، خاصة بعد صدور كم من القوانين منذ عام ١٩٤٧ وحتى عام ١٩٩٦ والتي تنصب جميعها على تخفيض الأجرة واستمرارها ما يقرب من قرن من الزمان، حيث صدر القوانين أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ١٩٩ لسنة ١٩٦٥ ، و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، وعدد آخر من القوانين جميعها تشير إلى تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.

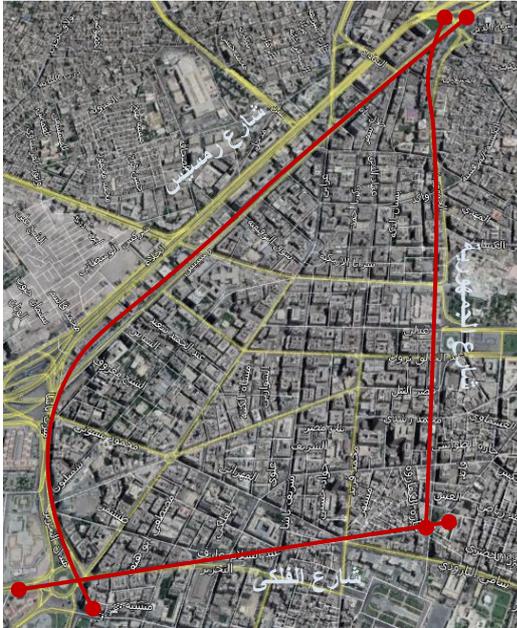
- يبنى القانون على رفع القيمة الإيجارية للوحدات الخاضعة لنظام الإيجار القديم ل ٣٠٠ جنبها شهريا ، وخلال فترة من ٧ : ١٠ سنوات يتم تحرير القيمة الإيجارية حتى تصبح مثل باقي الأسعار السائدة في كل منطقة على حدا .
 - تلتزم الحكومة بتوفير وحدة سكنية لكل مستأجر أو لشاغل العين المؤجرة، وانتهت عقد إيجارها وفقا لأحكام هذا القانون، دون أن يكون لحد حق البقاء فيها إذا كان صافى الدخل لكل واحد منهم أقل من ١٢٠٠ جنبها شهريا، قيمة الحد الأدنى للأجور.
 - حدد القانون نسب الزيادة المقترحة للوحدات الغير سكنية طبقا لتاريخ إنشائها حيث تتراوح الزيادة من ٣ أمثال حتى ٨ مثل للوحدات المنشأة قبل عام ١٩٧٧ ، أما الوحدات المنشأة من عام ١٩٧٧ إلى عام ١٩٩٦ " أي قبل صدور قانون الإيجارات الجديد " فتزداد بنسبة ٢٠% ، ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية .
 - حدد القانون نسب الزيادة المقترحة للوحدات الغير سكنية طبقا لتاريخ إنشائها حيث تتراوح الزيادة من ٦ أمثال حتى ١٦ مثل للوحدات المنشأة قبل عام ١٩٧٧ ، أما الوحدات المنشأة من عام ١٩٧٧ إلى عام ١٩٩٦ " أي قبل صدور قانون الإيجارات الجديد " فتزداد بنسبة ٢٠% ، ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية . (لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير، ولجنة الخطة والموازنة، ولجنة الشؤون الاقتصادية، ولجنة الشؤون الدستورية والتشريعية، ٢٠١٨)
- ويلاحظ من خلال العرض السابق للهيكل الإداري والقانونية المختلفة أن الهدف الأساسي هو معالجة الأوضاع القديمة على اختلاف مسمياتها والوصول بالعقارات إلى القيمة السوقية المفترضة لها ، مع تحميلها لنسبة من الضرائب استنادا لكونها وعاءا للأموال ، وهو ما يحاول البحث إثباته بالدراسة التطبيقية.

٣ الدراسة التطبيقية : رصد وتحليل أسعار العقارات في منطقة وسط البلد (القاهرة الخديوية) بالقاهرة:

منطقة قلب القاهرة في فترة الخديوي إسماعيل أو ما يطلق عليها القاهرة الخديوية تبدأ من كوبري قصر النيل، حتي منطقة العتبة، بما حوته من دار الأوبرا التي احترقت في عام ١٩٧١، ومبنى للبريد، ومقر لهيئة المطافئ، إلي جانب ما تفرع منها من شوارع وطرق - يوضح شكل حدود تلك المنطقة.

تعود تلك العمائر المصممة في عصر الخديوية، إلى طراز معماري متميز، وأغلبها مسجلة ضمن المباني ذات القيمة الحضارية المتميزة ، ولا زالت أغلب تلك المباني محتفظة بشكلها كما بنيت عليه، وهو الأمر الذي يدعم بقوة تحويل المنطقة إلى تراث عالمي. ونظرا للأهمية التاريخية والمعمارية والعمرانية للمنطقة فقد لاقت العديد من الدراسات والمقترحات لتطويرها والحفاظ على تراثها كمشروعات الترميم والتجميل والحفاظ على النسق الحضاري المعماري للمباني و الفراغات.

شكل (٤) حدود منطقة وسط البلد



المصدر: الباحث

وتخضع أغلب العقارات بالمنطقة لإدارة شركة مصر لإدارة الأصول العقارية - حيث كانت عقارات المنطقة التي تتبع العديد من شركات التأمين، ومع وجود هذا الكم الهائل من العقارات ذات القيمة السوقية الكبيرة والموقع المتميز والطبيعة التجارية الإقليمية للمكان تم إنشاء شركة مصر لإدارة الأصول العقارية لإدارة العقارات في مطقة وسط البلد - حيث تم حصر جميع العقارات المملوكة للدولة وعمل قاعدة بيانات عن العقود الخاصة بها تمهيدا لإعادة تقييمها بالقيم السوقية الحالية لضمان استغلال أصول الدولة الاستغلال الأمثل.

وتتكون العقارات بشكل أساسي من :

الدور الأرضي: وأغلبه مستغل في الاستغلال التجاري ويتنوع ما بين المحلات المختلفة والكافيتريات ومقار البنوك.

الأدوار المتكررة: وتستغل في الاستعمالات السكنية والمخازن المختلفة للمحلات، وبعضها إداري تشغلها بعض مقار شركات السياحة.

كما ان هناك نسبة كبيرة من هذه الوحدات مغلقة نتيجة تهالك المباني والمساعد الخاصة بها.

ويوضح اشكل نماذج من واجهات العقارات بمنطقة وسط القاهرة واستغلال المباني فيها، كما يوضح شكل بعض حالات المباني من الداخل.

شكل (٥) نماذج من العقارات في منطقة وسط القاهرة



المصدر: الباحث

شكل (٦) بعض حالات العقارات من الداخل في المنطقة



المصدر: الباحث

قد قام البحث بتجميع معلومات عن القيم السوقية والإيجارات المعتمدة لبعض الوحدات السكنية والإدارية والتجارية بالشوارع الرئيسية بمنطقة

وسط البلد بالقاهرة وربطها بمعدل التضخم طبقا لقانون البنك المركزي ، وقد تم اختيار منطقة وسط البلد بالقاهرة للأسباب التالية :

١. تجانس الطابع العمراني للمنطقة .
٢. عدم وجود اختلافات كبيرة بين العقارات في العمر والتشطيبات الخارجية والداخلية .
٣. توافر معلومات موثقة عن القيم السوقية للوحدات بهذه العقارات وبالتالي يسهم ذلك في مدى دقة المعلومات.

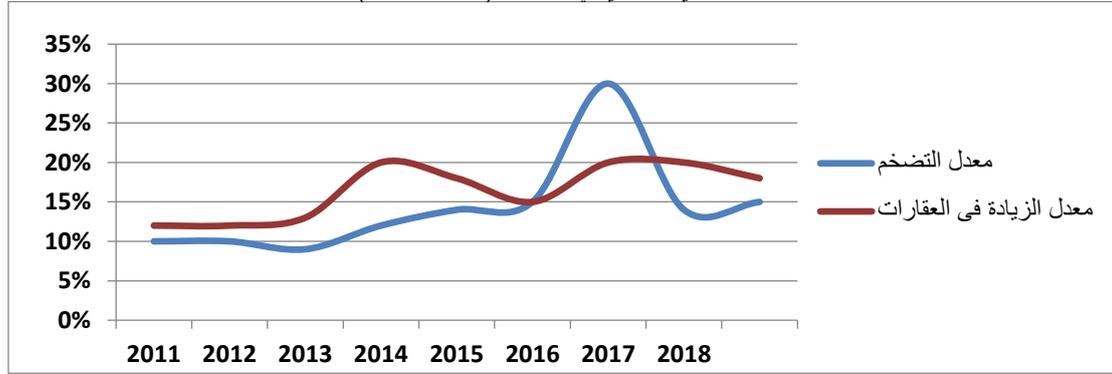
وقد تم الاعتماد على أسعار الوحدات السكنية نتيجة لثبات باقي العوامل المؤثرة على القيم السوقية للوحدات وعدم وجود متغيرات قوية ينتج عنها أي طفرات أو تغيرات غير عادية، بينما تتأثر القيم السوقية للوحدات التجارية بعناصر كثيرة كالمحيط العمراني الملاصق وتغيراته المستمرة و أعمال تطوير الشوارع وتغيير حركة المرور، كما تتأثر بالطبع بحجم الإشغالات المحيطة وسيطرة المحليات على التعدي على الأرصفة وتغيير النشاط وهو عامل متغير من وقت لآخر ومن مكان لآخر - بالإضافة طبعا لاختلاف طبيعة كل وحدة تجارية في الواجهة والتشطيبات والنشاط.

٣ / ١ تطور القيم السوقية المعتمدة للمتر المربع من الوحدات السكنية بالشوارع الرئيسية بالمنطقة

تراوحت أسعار المتر المربع السكني في سنة (٢٠١١ إلى ٢٠١٢) في حدود ٣٢٠٠ جنيها مصريا، ثم بالانتقال إلى سنة (٢٠١٣ إلى ٢٠١٤) فقد تراوحت الأسعار ما بين (٣٥٠٠ ألي ٤٠٠٠) جنيها مصريا، وزادت في ٢٠١٥ و ٢٠١٤ لتصل إلى ٦٠٠٠ جنيها للمتر، وفي ٢٠١٧ و ٢٠١٨ سجلت ما يقرب من ٨٥٠٠ جنيها للمتر، بينما لا يمكن رصد تطور أسعار الوحدات التجارية بشكل دقيق حيث وجود اختلافات كبيرة في أسعارها من شارع لآخر.

يوضح شكل الزيادة في القيم السوقية المعتمدة للمتر المربع من الوحدات السكنية بالشوارع الرئيسية بوسط القاهرة مقارنة بمعدل التضخم المعتمد من البنك المركزي المصري في الفترة من (٢٠١١ : ٢٠١٨).

شكل (٧) الزيادة في القيم السوقية المعتمدة للمتر المربع من الوحدات السكنية بالشوارع الرئيسية بوسط القاهرة مقارنة بمعدل التضخم المعتمد من البنك المركزي المصري في الفترة من (٢٠١١ : ٢٠١٨)



المصدر: الباحث

ومن خلال الشكل السابق يمكن استنتاج الآتي :

- زادت العقارات بشكل عام في الفترة م ٢٠١١ إلى ٢٠١٨ بمعدل أكبر من معدلات التضخم المعلنة من البنك المركزي المصري.
- الفترة (٢٠١١ إلى ٢٠١٢) فترة ركود وشلل تام شهدها القطاع العقاري ما بعد ثورة يناير ٢٠١١ نتيجة عدم ثبات الأوضاع السياسية والاقتصادية، وزادت العقارات بها بنسب أعلى من معدل التضخم بنسب طفيفة لا تتعدى ٢%.
- الفترة من (٢٠١٣ إلى ٢٠١٦) فقد شهدت نمو أسعار العقارات نموا متوافقا مع معدل التضخم ولكن بنسب تزيد عنه حيث وصلت في ٢٠١٤ إلى ٢٠%.
- الفترة من (٢٠١٧ - الربع الثاني من ٢٠١٨) فقد أثر قرار تعويم الجنية المصري في نوفمبر ٢٠١٦ وارتفاع التضخم بنسبة تصل إلى ٣٠% في السلع الأساسية، وبدأ ذلك التأثير يظهر على السوق العقاري في الربع الثاني من ٢٠١٧ لتشهد العقارات في منطقة وسط البلد بالقاهرة زيادة كبيرة تصل إلى ٢٠% عن مثيلتها في ٢٠١٦ قبل قرار التعويم.

٢ / ١ توثيق القيم السوقية لعام ٢٠١٨ :

- الوحدات السكنية: تراوحت القيمة السوقية للمتر المربع حاليا ما بين (٧٥٠٠ إلى ٨٥٠٠) جنيها مصريا تختلف باختلاف الموقع والحالة الإنشائية للعقار وتشطيب الوحدة من الداخل.
- الوحدات الإدارية: تراوحت القيمة السوقية للوحدات الإدارية ما بين (٩٠٠٠ إلى ١٥٠٠٠) جنيها مصريا، ويعد المحدد الأساسي للسعر تميز الموقع وعرضه الشارع وأهميته ومطل الوحدة على الواجهة - بالإضافة إلى الحالة الإنشائية للعقار وتشطيب الوحدة من الداخل .
- الوحدات التجارية: تسجل ارتفاعا كبيرا في قيمتها السوقية اعتمادا على هذا التجمع الحضري الاقتصادي الضخم وما يمثله من موقع متميز وطبيعة تجارية إقليمية، و بالرغم من انخفاض القيمة الاقتصادية للمباني في حد ذاتها

نتيجة التقادم والتهلاك و انتهاء العمر الاقتصادي المفترض للمبنى . وسجلت قيم تتراوح ما بين (٨٠٠٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠٠٠ جنينها مصرياً) للمتر المربع الواحد على الشوارع الرئيسية المتميزة كقصر النيل وشارع شريف وشارع ٢٦ يوليو .

٤ النتائج والتوصيات:

شهد القطاع العقاري المصري العديد من التغيرات في السياسات والتوجهات والقوانين من قبل الجهات الحكومية المختلفة للسيطرة عليه منذ (ثورة يناير ٢٠١١ وحتى الان) – بهدف إعادة هيكلة القطاع وتعظيم دوره كسند أساسي في الاقتصاد ، وجاء ذلك عن طريق استخدام مبادئ التقييم العقاري متمثلة بشكل أساسي في تطبيق القيم السوقية الحالية في جميع التعاملات على أصول الدولة ك (تقييم كافة أصول الدولة لإعادة استغلالها – تقنين أوضاع الأراضي المتعددي عليها– الضرائب العقارية – التعامل مع المباني المخالفة - قانون الإيجارات القديم) ، وذلك ضماناً للشفافية وعدم إهدار أموال الدولة ، وتلاشياً للتجاوزات التي حدثت في تخصيص الأراضي في الفترة ما قبل ثورة يناير ٢٠١١ وعدم وجود أو تفعيل لأى ثوابت أو أنظمه معتمدة للتصرف في أصول الدولة وهو ما شابه العوار السياسي والاقتصادي. لكن ترتب على ذلك زيادات غير مسبوقه في أسعار الأراضي والوحدات وتقنين للطفرات السوقية في الأسعار ، وهو ما يمثل تحدى أمام السوق العقاري المصري بشكل خاص والاقتصاد بشكل عام للاستمرار دون الدخول في فقاعات عقارية قد تمثل خسائر فادحة غير محسوبة النتائج ، ويوصى البحث بضرورة هيكلة القطاع العقاري في إطار خطة تدريجية ممنهجه تراعى اليات السوق و الأوضاع الاقتصادية للبلاد.

المراجع

References

- رئاسة الجمهورية. (٢٠١٨). الجريدة الرسمية العدد ٣٣ مكرر (أ) بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠١٨. القاهرة، مصر.
- Presidency of the Arab Republic of Egypt. (2018). Egyptian Official Gazette – Issue No. 33 bis (A) on August 18, 2018. Cairo, Egypt.
- الجهاز المركزي المصري للتعبئة العامة والإحصاء. (2017). *التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ٢٠١٧*. القاهرة، مصر.
- CAPMAS. (2017). *Population, Housing and Establishment Census 2017*. Cairo, Egypt.
- الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية. (٢٠١٥). *المعايير المصرية للتقييم العقاري*. القاهرة، مصر.
- Financial Regulatory Authority. (2015). *Egyptian Standards for Real Estate Assessment*. Cairo, Egypt.
- الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – تقييم. (٢٠١٨). *الدورة التدريبية: اقتصاديات الأراضي والتحليل الكمي للاستثمار العقاري*. <https://www.taqeem.gov.sa/Courses.php>
- Saudi Authority for Accredited Valuers – TAQEEM. (2018). *Training Course: Economics of Land and Quantitative Analysis of Real Estate Investment*. <https://www.taqeem.gov.sa/Courses.php>
- لجنة استرداد أراضي الدولة. (٢٠١٨). *الموقع الرسمي للجنة استرداد أراضي الدولة*. تاريخ الاستخدام سبتمبر ٢٠١٨ . <https://www.estرداد.gov.eg/>
- State Land Recovery Commission. (2018). *Official website of the State Land Recovery Commission*. Retrieved September 2018, from <https://www.estرداد.gov.eg/> .
- مصر لإدارة الأصول العقارية. (٢٠١٨). *الموقع الرسمي لشركة مصر لإدارة الأصول العقارية*. تاريخ الاستخدام يوليو ٢٠١٨ . <http://www.misrrea.com>

Misr Real Estate Assets. (2018). *Official website of Misr Real Estate Assets*. Retrieved July 2018, from <http://www.misrrea.com>.

مصلحة الضرائب العقارية المصرية. (٢٠١٨). *الموقع الرسمي لمصلحة الضرائب العقارية المصرية*. تاريخ الاستخدام يوليو ٢٠١٨ من على <http://www.rta.gov.eg>.

Egyptian Real Estate Taxation Authority. (2018). *Official website of the Egyptian Real Estate Taxation Authority*. Retrieved July 2018, from <http://www.rta.gov.eg>.

علام، أحمد خالد. (١٩٩٣). *تاريخ تخطيط المدن*. الطبعة الأولى. القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية.

Alaam, A. K. (1993). *History of City Planning*. First Edition. Cairo: Anglo Egyptian Bookshop.

لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير، ولجنة الخطة والموازنة، ولجنة الشؤون الاقتصادية، ولجنة الشؤون الدستورية والتشريعية. (٢٠١٨). *التقرير الخامس (مشترك) عن "إصدار قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري" - مجلس النواب، إبريل ٢٠١٨*.

Housing, Public Utilities and Reconstruction Committee, Plan and Budget Committee, Economic Affairs Committee, & Constitutional and Legislative Affairs Committee. (2018). 5th Report (joint) on "Issuing the Law Regarding Social Housing and Supporting Real Estate Financing" - Egyptian House of Representatives, April 2018.

جمعية رجال الأعمال المصريين، والجمعية المصرية لخبراء التقييم العقاري. (٢٠١٨). *الفقاعة العقارية*. القاهرة، مصر.

Egyptian Businessmen Association and The Egyptian Association for Real Estate Appraisers. (2018). *The Real Estate Bubble*. Cairo, Egypt.

حامد، عبدالله محمد. (١٩٩٥). *الاقتصاد العمراني مع التطبيق على المدن العربية*. الرياض: جامعة الملك سعود

Hamed, A.M. (1995). *Urban Economy and Its Application on Arab Cities*. Riyadh: King Saud University

البخاري، عبلة. (٢٠١٠). *الاقتصاد الإقليمي [عرض بوربوينت]*. تم الاسترجاع من <https://slideplayer.com/slide/5164272/>

El-Bokhary, A. (2010). *Regional Economics [Powerpoint Slides]*. Retrieved from <https://slideplayer.com/slide/5164272/>

حافظ، ريهام. (٢٠١٠). *نحو إيجاد نموذج لتوجيه الناتج العمراني السكني بالمدن الجديدة*. رسالة دكتوراة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

Hafez, R. (2010). *A Model For Directing Urban Residential Product At New Urban Communities*. Doctoral dissertation, Faculty of Engineering, Cairo University.

محبوب، عادل، و خروقة، سهام. (٢٠٠٨). *الاقتصاد الحضري: نظرية وسياسة*. عمان، الاردن: دار الصفاء

Mahbob, A. and Kharoka, S. (2008). *Urban Economics: Theory and Policy*. Amman, Jordan: Dar El-Safaa

يوسف، محمد. (٢٠١٥). تقييم آثار الاستثمار العقاري وتشابكاته القطاعية في الاقتصاد المصري: دراسة تحليلية للفترة (٢٠١٠م-١٩٧٠). رسالة دكتوراة، كلية الاقتصاد و العلوم السياسية، جامعة القاهرة.

Youssif, M. M. (2015). *Evaluation of Real Estate Investment Effects and Intersectoral Relations In the Egyptian Economy: An Analytical Study for the period (1970-2010)*. Doctoral dissertation, Faculty of Economics and Political Sciences , Cairo University.

يوسف، محمد. (٢٠١٣). التوظيف الأمثل للأراضي والتنمية المستدامة بالتطبيق على مدينة ٦ أكتوبر بمصر. الندوة العلمية الدولية الحادية عشرة لمنظمة العواصم والمدن الإسلامية. ندوة تشريعات حماية البيئة من أجل تنمية مستدامة. مكة المكرمة: المملكة العربية السعودية

Youssif, M. M. (2013). Land Use And Sustainable Development Optimization by Applying on Six of October City in Egypt. The OICC's 11th International Scientific Symposium on Environmental Protection Legislations: Towards Sustainable Development. Mecca: Kingdom of Saudi Arabia.

قديد، محمود و الجزراوي، رشيد. (٢٠١٥). التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية. مركز الكتاب الأكاديمي.

Kadid, M. and El-Gazarawy, R. (2010). *Urban Planning And Planning Legislations Role In Improving Urban Development Process*. Academic Book Center.

ابوالمد، محمود. (٢٠١٨). مشكلات تطبيق قانون الضريبة على العقارات المبنية: مؤتمر الرؤية المستقبلية للمنظومة الضريبية في ظل معوقات التنفيذ. القاهرة، مصر.

Abu El-Mad, M. (2018). Problems of Applying Tax Law on Built Real Estate. *In Future Vision for Tax System in the Presence of Implementation Obstacles Conference*. Cairo: Egypt

قانون رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ بإصدار قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد. (مصر)

Central Bank of Egypt. Law no. 88 released in 2003. (Egypt)

Fujitta, M., Thisse, J.F. (2002). *Economics of Agglomeration Cities, Industrial Location, and Regional Growth*, Cambridge University Press.

Garham Hallet. (1979). *Urban Land Economics: principles and policy*. The Macmillan Press.

Jac Harvery. (1996). *Urban Land Economics*, Fourth Edition. The Macmillan Press.

The International Valuation Standards (IVS), (2014).

Trading Economics global macro model. Central Bank of Egypt.

A Structure Framework for Real Estate Sector in Egypt

Reham Mohamed Hafez

Architecture and Housing Institute, Housing & Building National Research Center

Abstract

Real Estate is the main source of wealth all over the world and it is the safe haven for money value. The real estate sector in Egypt is facing many changes in policies, directions, and laws such as the Appraisal process for all state assets, getting land assets back from illegal users, activating the real estate tax system, dealing with illegal buildings, and revising old rent law of building. All of these procedures need real estate appraisal processes to determine the current market value of assets according to Mortgage Law No. 148 of 2001. This overview of the regulatory framework has influences on the real estate market due to the rapid pace of changes and the increase of general inflation, so the study deals with:

- (1) Theoretical study of some theories and criteria which are relating to the determination of the economic values of land.
- (2) Monitoring and analyzing the new framework of changes in this sector in Egypt.
- (3) Practical study: monitoring and documentation some unit prices in downtown Cairo during the period " January 2011 so far" - in an attempt to get some real results on the Egyptian real estate sector which can elaborate future expectations.

Kew words: Land economics- Land Value - Real Estate sector – Real Estate Appraisal.