



<https://tge.uobasrah.edu.iq>  
Journal the gulf economist  
مجلة الاقتصادي الخليجي



## The Development of Real Estate Finance Activity in Egypt – An Analytical Study during the Period (2013-2023)

### تطور نشاط التمويل العقاري في مصر - دراسة تحليلية خلال المدة

( 2023-2013 )

Dr. Mahmoud Nehmedo Ali Ibrahim

د . محمود نحمده على إبراهيم

Mah\_nehmedo@su.edu.sa

<https://orcid.org/0009-0001-2725-1585>

جامعة شقراء - المملكة العربية السعودية

المعهد العالي للعلوم الإدارية ببلبيس - جمهورية مصر العربية

Keywords : Real estate financing,  
real estate market, real estate  
financing brokers, real estate agents.

#### Abstract :

The study examined the development of real estate financing activity in Egypt during the period 2013–2023 by analyzing the performance of companies and sector indicators. The results showed that the rise in interest rates (13.22% in 2023) and monthly installments reaching 38,000 EGP compared to an average income of 5,500 EGP limited borrowing capacity. Despite this, the financing volume grew from 487 million EGP in 2013 to 10.4 billion EGP in 2023, supported by government initiatives such as real estate financing at a 3% interest rate.

The sector faced challenges, including low purchasing power and high installment-to-income ratios, in addition to administrative and legal obstacles. The study recommended reducing interest rates to 5–7%, extending repayment periods to 30 years, and encouraging banks and investment funds to participate in the sector, along with simplifying procedures and updating laws to enhance confidence and increase uptake of real estate financing.

المستخلص :

تناول الدراسة تطور نشاط التمويل العقاري في مصر خلال المدة 2013–2023 من خلال تحليل أداء الشركات ومؤشرات القطاع. أظهرت النتائج ارتفاع أسعار الفائدة (13.22% عام 2023) وبلوغ الأقساط الشهرية 38 ألف جنيه مقارنة بمتوسط دخل 5500 جنيه، مما حدّ من القدرة على الاقتراض.

ورغم ذلك ارتفع حجم التمويل من 487 مليون جنيه عام 2013 إلى 10.4 مليار جنيه عام 2023 بفضل مبادرات حكومية مثل التمويل العقاري بفائدة 3%.

واجه القطاع تحديات أبرزها ضعف القدرة الشرائية وارتفاع نسبة القسط من الدخل إضافة إلى معوقات إدارية وقانونية.

أوصت الدراسة بضرورة خفض الفائدة إلى 5–7% ومد فترة السداد إلى 30 سنة وتشجيع البنوك وصناديق الاستثمار على الدخول في النشاط. كما أكدت أهمية تبسيط الإجراءات وتحديث القوانين لتعزيز الثقة وزيادة الإقبال على التمويل العقاري.

#### الكلمات المفتاحية:

التمويل العقاري ، السوق العقاري ، وسطاء  
التمويل العقاري ، الوكلاء العقاريين .

## المقدمة:

يعد قطاع الاستثمار العقاري في مصر أحد أهم القطاعات التي تؤثر في الاقتصاد المصري، وتعد القوانين المنظمة للسوق العقاري ذات أهمية قصوى لأنها تشكل الإطار القانوني الذي ينظم السوق. ومن أهم القوانين التي وضعت لتنظيم السوق العقاري قانون التمويل العقاري، إذ يسهم في توفير التمويل متوسط وطويل الأجل لاقتناء العقارات سواء كانت لأغراض اقتصادية أو لأغراض تمويل شراء المساكن أو بنائها أو ترميمها وصيانتها، كما أن عملية تفعيل قانون التمويل العقاري ليس الغرض الأساسي منه انتهاء حالة الركود و توفير وحدات سكنية فقط و لكنه في المقام الأول عملية تصحيح وإعادة التوازن لعمليات التنمية، كما يعد التطوير العقاري من أهم محاور النشاط الاقتصادي في مصر ويمثل لدى الكثيرين وسيلة هامة للإدخار ويعتبر مخزون للثروة، وقد بلغ عدد الشركات الحاصلة على رخصة مزاولة التمويل العقاري في السوق المصري 20 شركة بنهاية عام 2023 منها شركة واحدة لإعادة التمويل العقاري، قد قامت شركات التمويل العقاري بمنح 10.4 مليار جنيه لعملائها خلال عام 2023 مقارنة بـ 13.4 مليار جنيه تمويلات ممنوحة خلال عام 2022 بمعدل انخفاض بلغ 22.4% ويرجع هذا الانخفاض إلى ارتفاع أسعار الفائدة بمقدار 1000 نقطة أساس لتصل إلى 19.75% بنهاية عام 2023 ارتفاعاً من 9.75% .

وقد صدر قانون التمويل العقاري رقم (148) في عام 2001 وبدأ العمل به رسمياً عام 2004 وينقسم مقدمو الخدمة بمقتضاه على نوعين هما بنوك تجارية تخضع لرقابة البنك المركزي المصري، وشركات تمويل عقاري تشرف عليها هيئة الرقابة المالية، وفي عام 2008 تم إنشاء الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بغرض تخفيض مخاطر السيولة لدى مقدمي التمويل العقاري، ومن أجل لعب دور صانع السوق وخلق سوق ثانوية للقروض العقارية.

وعلى الرغم من مرور أكثر من عشرين سنة على صدور القانون، إلا أن أداء سوق التمويل العقاري مازال مخيباً للآمال؛ فقد بلغ حجم القروض العقارية القائمة بنهاية 2023 حوالي 49 مليار جنيه، ما يمثل أقل من 3% من حجم رأس مال القطاع العقاري والإنشاءات البالغ 1.5 تريليون جنيه بنهاية عام 2023 وتشير هذه الأرقام إلى اعتماد السوق العقارية على الدفع النقدي أو أشكال أخرى من التمويل مثل الإقراض بضمان الشيكات عوضاً عن التمويل العقاري، كما لا يتعدى حجم التمويل العقاري في مصر 2% من الناتج المحلي الإجمالي البالغ 10.2 تريليون جنيه، مقارنةً بنسب تفوق 10% في جنوب أفريقيا وتونس وبنسبة 6% في تركيا، وهي النسب نفسها التي تعتبر منخفضة مقارنة بالاقتصادات المتقدمة.

#### مشكلة الدراسة :

على ضوء ما سبق تتمثل مشكلة الدراسة في محاولة الإجابة العلمية على التساؤلات البحثية التالية:-

- ما هو حجم وتطور مؤشرات الأداء للتمويل العقاري في مصر ؟
- ما هو حجم التمويل السنوي والأرصدة القائمة لدى شركات التمويل العقاري ؟
- ماهي أهم المعوقات التي تواجه التمويل العقاري في السوق المصري ؟
- ما هي أهم الإجراءات التي يجب اتباعها لمواجهة معوقات التمويل العقاري ؟
- ما هي أهم أهداف منظومة التمويل العقاري في مصر ؟

#### هدف الدراسة :

في ضوء العرض السابق لمشكلة الدراسة فقد استهدفت الدراسة بصفة رئيسية بيان تطور نشاط التمويل العقاري في مصر وعمل دراسة تحليلية خلال المدة (2013- 2023) وذلك من خلال محاولة الإجابة العلمية على التساؤلات البحثية التي شكلت مشكلة البحث، لذا فقد تمت صياغة الأهداف البحثية التالية:-

- التعرف على تطور مؤشرات أداء شركات التمويل العقاري في مصر

- التعرف على خصائص أسواق التمويل العقاري في مصر

- تطوير نظام كفاء للتمويل العقاري المصري

- التعرف على المعوقات التي يواجهها التمويل العقاري وكيفية معالجتها

#### فروض الدراسة :

تقوم الدراسة على الفروض التالية :

- إن نظام التمويل العقاري في مصر يفتقد إلى الكفاءة والفعالية المطلوبة .

- ضعف حجم التمويل العقاري المقدم للقطاع العقاري في مصر

- التمويل العقاري مازال محدوداً ولا يلبي حاجات الأفراد من الفئات ذوى الدخل

#### المنخفضة

- وجود عدد كبير من المعوقات التي تواجه التمويل العقاري المصري .

#### منهج الدراسة :

من حيث منهج الدراسة فهي تعتمد على اتباع المنهج التحليل الوصفي من خلال تحليل البيانات وتوصيف المعلومات المرتبطة بالتمويل العقاري ومؤشرات أداء شركات التمويل العقاري في مصر وذلك خلال المدة من عام 2013 - 2023 ، كما تم الاعتماد على المعلومات والبيانات والإحصاءات المنشورة في الدراسات والدوريات العلمية المتعلقة بالتمويل العقاري وكذلك منشورات صندوق التمويل العقاري والبنك المركزي المصري والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ومركز دعم واتخاذ القرار بمجلس الوزراء المصري .

#### حدود الدراسة :

المكانية : مصر ، التمويل العقاري

الزمانية : ( 2013 - 2023 )

#### هيكلية الدراسة :

تم تقسيم الدراسة على ثلاثة أقسام ، يركز القسم الأول على الإطار النظري للتمويل العقاري وفقاً للأدبيات الاقتصادية والدراسات السابقة ، بينما يختص القسم الثاني بتحليل تطور نشاط

ومؤشرات التمويل العقاري في مصر خلال المدة ( 2013-2023 ) ، ويتناول القسم الثالث منظومة التمويل العقاري في مصر ومعوقات وكيفية علاجها .

### أولاً : الإطار النظري والدراسات السابقة

يعد التمويل العقاري من ضمن المواضيع الهامة في المجال المالي في السنوات الأخيرة، وذلك لما للعقار من أهمية في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للفرد، إضافة إلى كونه فاعل أساسي في تحريك الدورة الاقتصادية من خلال تنشيطه للعديد من القطاعات والأسواق، كسوق العمالة ومواد البناء والأراضي والاستثمار، وتحديداً القطاع المالي والبنكي، بوصفه قادراً على تجميع مدخرات الأفراد وتحويلها إلى قروض عقارية بفائدة ، وهذا ما يؤكد ضرورة مساهمة المؤسسات المالية في توفير أشكال التمويلات المناسبة لاحتياجات هذا القطاع، وتنمية الوعي الادخاري في المجتمع من خلال توجيه المدخرين الصغار نحو الادخار، إذ تستغل أموالهم في الاستثمار المالي في القطاع العقاري ذي العوائد المرتفعة. فضلاً عن استخدامه آلية للتخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في الأسواق العقارية، لأن زيادة نشاط وعمق الأسواق العقارية الأولية والثانوية سوف يؤدي إلى توازن السعر، ومن ثم التخفيف من حدة التضخم، فضلاً عن كونه يسمح بتوسيع قاعدة الملكية في المجتمع، وتحسين الوضعية المعيشية للأفراد، في ظل ارتفاع أسعار العقارات وخصوصاً السكنية منها. وقد تطور اتجاه التمويل العقاري عالمياً من كونه يعتمد على المؤسسات المالية، إذ تم إنشاء أول بنك لتمويل السكن بروسيا سنة 1770م مروراً بإنشاء القرض العقاري في فرنسا سنة 1852 إلى مؤسسات مالية جديدة متخصصة في تمويل وإعادة تمويل القروض العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية في الستينات، لتتسارع معظم دول العالم فيما بعد الى تبني أنظمة التمويل العقاري بأشكالها المختلفة (Ibtisam & Lamsalaf, 2020, pp90-91) .

يعد نظام التمويل العقاري من الانظمة المستقرة والمعمول بها في جميع انحاء دول العالم نظراً لما يحققه من تدابير توفير المسكن الملائم من خلال توفير الوسائل القانونية التي تكفل التمويل طويل الأجل بضمان العقار ومن هنا جاءت مبادرة الحكومة المصرية

بتقديم مشروع قانون خاص بالتمويل العقاري متضمناً نظاماً قانونياً متكاملًا يحفظ حقوق الأفراد كافة وحقوقهم ويجنب جهات التمويل مخاطر تجميد مواردها في سوق عقاري طويل الأجل. (Rushdi, 2017, p9)

إن نشاط التمويل العقاري في مصر يحكمه القانون رقم 148 الصادر في أغسطس عام 2001م ، إذ تسرى أحكام هذا القانون على نشاط إقراض الأموال لغرض شراء مسكن خاص أو لغير ذلك من الأغراض التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص وذلك بضمان رهن العقار رهناً رسمياً ، ويطلق على هذا القرض اسم التمويل العقاري. (The Law No 148,2001)

ويعرف التمويل العقاري بأنه أحد أساليب تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري . (Jawady,2009, p6)

ويعرف أيضاً بأنه تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول. (Ibtisam & Lamsalaf, 2020, p92)

كما يعرف التمويل العقاري أيضاً بأنه عبارة عن قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار إذ يقوم البنك أو المؤسسات المالية بالإحتفاظ بصك حيازة العقار إلى أن يقوم طالب التمويل بسداد قيمة القرض العقاري كاملاً، وبعدها يتم نقل الملكية له.

التمويل العقاري هو تمويل لإستثمار ويكون ذلك سواء في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية وكذلك المحال التجارية وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً، وغيرها من الضمانات الأخرى (Sobhi, 2010, p50)

وقد تم تعريف التمويل العقاري وذلك بوصفه نشاطاً إقتصادياً على أنه: "حاجة الفرد أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو بناء عقار، فهنا يلجأ هذا الفرد أو غيره والمسمى بـ "طالب التمويل" إلى مؤسسة مالية أو بنك وغيرها من جهات الأخرى التي تقوم بعملية التمويل فيقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل. (Al-Fatlawi, 2015 , p180)

وتختلف منظومة التمويل العقاري قبل عام 2001 عنها فيما بعد 2001م ، حيث ان قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 قد جاء متأخراً عن مواعده قرابة العقدين إذ كان ينبغي إصداره مع بدء العمل بسياسة الانفتاح الإقتصادي إلا أن ذلك لم يحدث حتى أصبحت الحاجة ملحة له خاصة بعد زيادة الطلب على الاسكان وضعف القوى الشرائية مما أدى إلى ضرورة وجود نظام دفع آجل يتناسب مع دخول الافراد مع الحفاظ على حقوق المالكين. (Al-Shahrani, 2012 , p9)

إن نظام التمويل العقاري قبل صدور قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 كان يواجه مشكلات عدة من أهمها مشكلة نظم تسجيل الملكية والتمويل العقاري وتنفيذها حيث أنها تستغرق وقتاً طويلاً وتعتبر معوقة ومكلفة بالإضافة إلى أن العملية القضائية اللازمة لاسترجاع التمويل العقاري قد تمتد لسنوات عديدة وكنتيجة لذلك لم تكن البنوك المصرية مقرضاً نشطاً في مجال الإقراض للتمويل العقاري ، وبالرغم من التطور السريع في أسواق المال إلا أن شركات الاستثمار لا تحبذ خلق أي نوع من الأوراق المالية المرتبطة بالتمويل العقاري. (Shaker , 2003,p155)

وتشتمل معوقات تطوير التمويل العقاري في مصر علي ما يلي :

- وجود إجراءات تقتقر إلى الكفاءة في عملية التنفيذ الجبري للمصالح الخاصة بالملكية الحقيقية ليست هي العائق الوحيد أمام تطوير نظام كفاء للتمويل العقاري في مصر وهناك مشكلة أخرى تتمثل في نقص التمويل متوسط وطويل الأجل المتاح لعمليات التمويل العقاري .

- إن معظم عمليات الإقراض في مصر يتم تمويلها عن طريق الودائع المصرفية قصيرة الأجل وهي أداة غير ملائمة لتمويل عمليات الرهن العقاري طويلة الأجل وأن سوق السندات يعد في بداية التطوير. ( Salim,2005,p15 )

- أن البنوك والشركات الكبرى فقط هي التي تستطيع تعويم السندات المصدرة في سوق المال ، ويضاف إلى ذلك إن إصدار السندات للتمويل العقاري يحتاج إلى وجود رأس مال إضافي في ظل اللوائح المنظمة لكفاية راس مال البنك .

- أن وضع رأس مال بعض البنوك المصرية ليس بالقوة الكافية لدعم أي نمو كبير في حجم الأصول نتيجة لزيادة الأقرض للتمويل العقاري ، وتحتاج البنوك إلى وجود بديل ، وتحتاج شركات التمويل غير المصرفية إلى الحصول على سلطة تقديم مقدار كبير يتسم بالاستقرار التي تذهب للتمويل العقاري ، إن طرح أوراق مالية للتمويل العقاري في سوق المال المصري يمكن أن يستجيب لاحتياجات البنوك ويسمح بتنمية صناديق الاستثمار في التمويل العقاري الأمر الذي يساعد على توجيه موارد مالية ذات آجال أطول إلى سوق التمويل العقاري (Shehata, 2015 ,p65 ).

#### الدراسات السابقة

خلصت دراسة (Hamed, Marwa Sebowayh ,2023) بعنوان تقييم تجربة التمويل العقاري وتأثيرها على تنمية المدن الجديدة في مصر، زيادة تخصيص عدد الوحدات السكنية بالمدن الجديدة التي تم دراستها منذ تطبيق قانون التمويل العقاري وتنفيذه وبالتالي فهو يؤثر بشكل إيجابي في التنمية العمرانية المستهدفة بهذه المدن الجديدة مع فرض بعض الشروط التي من خلالها يمكن التحكم والسيطرة على إشغال تلك الوحدات السكنية التي تم تخصيصها دون التصرف بها بالبيع إلا بالرجوع إلى الممول العقاري .

وخلصت دراسة (Qanawi, Ezzat Malouk,2022) بعنوان دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر في ضوء التجارب الدولية ، غياب مقومات النظام

الجيد للتمويل العقاري في مصر مثل عدم وجود سوق أولية وثانوية منظمة لها قواعد حاکمة ورقابة صارمة، تزايد قيمة القروض الممنوحة للمواطنين بنظام التمويل العقاري من البنوك وشركات التمويل العقاري من نحو 16 مليون جنيه عام 2005 إلى نحو 84 مليار جنيه عام 2021، ضعف حجم التمويل العقاري المتاح للقطاع العقاري في مصر مقارنة بحجم السوق من العرض والطلب على الإسكان، فالتمويل العقاري ما زال محدوداً ولا يلبي حاجات الأفراد من الفئات ذوی الدخل المنخفضة والمتوسطة والتي تمثل نحو 60-70% من شرائح المجتمع المصري .

وخلصت دراسة (Ibtisam, Toubal & Lamsalaf, Abla, 2020) بعنوان طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري: دراسة حالة بنك البركة أنموذجاً، إلى أن صيغ التمويل العقاري في الفقه الاقتصادي لا تقتصر على طريقة واحدة إنما تعتمد على العديد من الطرق، كما توجه لفئات متنوعة من المتعاملين، أفراد مؤسسات عقارية، وزارة الإسكان ومختلف الجهات التابعة لها، كما أنها تبتعد كل البعد عن الفوائد الربوية المحرمة والعمل على تقليل درجة المخاطر عن طريق إشراك الأطراف المستفيدة من عوائد النشاط العقاري، صيغ التمويل العقاري ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالجانب المادي للاقتصاد أو بالإنتاج الحقيقي.

كما خلصت دراسة (Ali, Alaa Hussein, 2017) بعنوان التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية) أن اقتصرت معالجة قانون التمويل العقاري المصري رقم (148) لسنة 2001 على الناحية المالية التي تربط أطراف التمويل العقاري المستثمر و البائع أو المقاول و الممول فأقام هذه العلاقة الثلاثية على أساس ( البيع أو المقاوله ) و (القرض أو حوالة حق) ، وهي علاقة قائمة على التبريح الربوي المحرم شرعاً وكان على القانون المصري عدم الوقوع فيه واتباع البدائل الشرعية. هذا من جهة ومن جهة ثانية أن دور الممول في هذا القانون هو دوراً مالياً بحتاً يتعهد فقط بدفع قيمة العقار الذي يريده المستثمر إلى بائعه أو المقاول الذي يبينه وذلك عن طريق قرض يقدمه للمستثمر ولا علاقة للممول بالمسائل الأخرى اللازمة لتوريد العقار أو صناعته كإيجاد العقار المناسب أو

الأرض التي سيبنى عليها و تراخيص البناء، إذ يتولى هذه الأمور المستثمر نفسه و يرتبط فيها بعلاقة مباشرة مع البائع أو المقاول في حين نجد أن معظم المستثمرين المتعاملين مع مؤسسات التمويل العقاري هم من ذوي الدخل المحدودة و الموظفين و الأشخاص الذين لايملكون الخبرة الكافية في العقارات وصناعتها ، لذا كان من الأجدر أن يتولى الممول جزءاً من هذه المهام كأن يتولى أمر إيجاد العقار المناسب و الأرض المناسبة.

وقد خلصت دراسة (Ibrahim, Mahmoud Nehmedo,2015) بعنوان **أثر الأزمة المالية العالمية على أداء منظومة الرهن العقاري في مصر**، إن البنوك المصرية لم تكن مقرضاً نشطاً في مجال الإقراض للرهن العقاري ، خاصة بالنسبة للرهن العقاري لأغراض السكن وللأفراد ، وبالرغم من التطور السريع في سوق المال المصري فإن شركات الاستثمار لا تحبذ خلق أي نوع من الأوراق المالية المرتبطة بالرهن العقاري ، إن العملية القضائية اللازمة لاسترجاع الرهن العقاري في ظل القانون الحالي تواجه تحديات مرجعها الادعاءات المادية وغير المادية والتي يمكن أن تمتد زمن الاسترداد للرهن العقاري لسنوات عديدة ، وضرورة وضع قوانين معينة ترتبط بوضع المستثمرين في الأوراق المالية الخاصة بالرهن العقاري وربطها بالحقوق والممتلكات محل الرهن وقواعد فرض الضرائب على هذه الأنشطة والإفلاس.

وفي دراسة (Al-Qadi, Hisham Mohammed,2012) بعنوان **التمويل العقاري**، دراسة **فقهية قانونية اقتصادية مقارنة**، أوضحت ماهية التمويل العقاري ووسائل التعامل به في الفقه الإسلامي وضوابط التمويل العقاري في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية، وبينت بعض التطبيقات العملية في مجال التمويل العقاري. في حين أن هذه الدراسة فقد جاءت بهدف وضع تنظيم قانوني خاص بعقد القرض العقاري في الأردن فضلاً عن بيان واستعراض مفهوم عقد القرض العقاري وطبيعته القانونية وفق النظم الوضعية في القوانين محل المقارنة، دون التعرض لضوابط عقد القرض العقاري في الفقه الإسلامي وما يميزه عن غيره من العقود والآثار المترتبة عليه والضمانات المقدمة .

وقد خلصت دراسة (Bitar, Mona Lotfy & Farhat, Mona Khaled ,2009) بعنوان آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، إلى أهمية نظام التمويل العقاري في حل مشكلة السكن، وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي ، كما تقدم المصارف التقليدية خدمة التمويل العقاري مقابل فائدة تحسم من أصل القرض، مما تشكل عبئاً على أصحاب الدخل المحدودة.

وفي دراسة (Abdel Hamid, Tharwat ,2007) بعنوان اتفاق التمويل العقاري دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، أوضحت هذه الدراسة القواعد والأحكام المنظمة لاتفاق التمويل العقاري، بوصفه الأداة القانونية الضرورية للحصول على التمويل اللازم لشراء عقار سكني أو ترميمه، أو غير ذلك من المجالات، وذلك وفقاً لما ورد بقانون التمويل العقاري المصري. في حين أن هذه الدراسة فقد جاءت بهدف وضع تنظيم قانوني خاص بعقد القرض العقاري في الأردن فضلاً عن بيان واستعراض مفهوم عقد القرض العقاري وفقاً لما ورد في قانون صندوق الإسكان العراقي وقانون المصرف العقاري العراقي وقانون التمويل العقاري المصري، وطبيعته القانونية وما يميزه عن غيره من العقود والآثار المترتبة عليه و ضمانات أطرافه.

وخلصت دراسة (Askar, Iman Omar,2005) تحت عنوان تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان ( دراسة حالة محدودى الدخل ) ، أن أهمية الإسكان وبيئته العمرانية تتبع من كون الإنفاق على الإسكان يعد إنفاقاً استثمارياً، أي أنه بمثابة إنفاق طويل الأجل، وعليه يلاحظ أن الإسكان ذو تأثير ممتد، حيث أنه لا يتبدل أو يتغير إلا بعد فترة طويلة من الزمن، وفي حالة تعديله أو تغييره فمن الطبيعي تحمل تكلفة أخرى مقابل هذا التعديل أو التغيير، ومن ثم فإن تأثيرات الإسكان سواء الإيجابية أو السلبية سوف تتعكس بصورة أو بأخرى على نواحي عدة.

وخلصت دراسة (Salim, Ayman Saad,2005) بعنوان مشكلات اتفاق التمويل العقاري ( دراسة مقارنة)، أن بعض مشكلات التمويل العقاري كانت تتعلق بالقانون نفسه

ونصومه أو بواقع المجتمع أو بالفائدة المترتبة وغيرها من المشكلات التي تحول دون إبرامه ، وعقد مقارنه بين القانونيين المصري والفرنسي وحاول معالجه كافة النقاط في ظل القانونيين ولم يغفل عن معالجه الفائدة المستحقة من الواجهة الشرعية.

وقد قامت هذه الدراسات السابقة بالتركيز على دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان ، وطرق وأساليب التمويل الإسلامي ، مشكلات التمويل العقاري ، الدراسة الفقهية والقانونية والاقتصادية وأثر الأزمة المالية العالمية على التمويل العقاري .

ومن خلال إستعراض الدراسات السابقة ، يتضح أن هذه الدراسات إتفقت فيما بينها علي أن نشاط التمويل العقاري في مصر يحكمه القانون رقم 148 الصادر في أغسطس عام 2001م ، كما أن هذا القانون يواجه مشكلات من أهمها مشكلة نظم تسجيل الملكية والتمويل العقاري وتنفيذها حيث أنها تستغرق وقتاً طويلاً وتعد معوقة ومكلفة بالإضافة إلى أن العملية القضائية اللازمة لاسترجاع التمويل العقاري قد تمتد لسنوات عديدة وكنتيجة لذلك لم تكن البنوك المصرية مقرضاً نشطاً في مجال الإقراض للتمويل العقاري ، وبالرغم من التطور السريع في أسواق المال إلا أن شركات الاستثمار لا تحبذ خلق أي نوع من الأوراق المالية المرتبطة بالتمويل العقاري، فضلاً عن ذلك ضعف حجم التمويل العقاري المتاح للقطاع العقاري في مصر مقارنة بحجم السوق من العرض والطلب على الإسكان ، فالتمويل العقاري مازال محدوداً ولا يلبى حاجات الأفراد من الفئات ذوى الدخل المنخفضة والمتوسطة والتي تمثل نحو 60-70% من شرائح المجتمع المصري . كما يمكن القول أن إجمالي نتائج هذه الدراسات هي التي دعت إلى تناول موضوع هذه الدراسة ليكون إمتداد لهذه الدراسات ، وأن هذه الدراسات هي التي حددت موضوع هذه الدراسة وعناصرها والفروض التي يمكن تناولها في هذه الدراسة .

## ثانياً: تحليل تطور نشاط و مؤشرات التمويل العقاري في مصر

### خلال المدة ( 2013-2023 )

لقد نصت المادة (9) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ( 148 ) لسنة 2001 على أنه (يكون الإقراض العقاري لغرض شراء مسكن خاص بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار طبقاً للنموذج الذي يصدر به قرار من الوزير المختص على أن يتضمن الاتفاق جملة من الشروط التي ذكرتها المادة، وقد نصت المادة ( 23 ) من مشروع قانون التمويل العقاري المصري المذكور على أنه (يكون التمويل لغرض تمويل عمليات التصرف بالعقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي ثلاثي الأطراف بين الممول والمستثمر وبائع العقار. على هذا ومن خلال النظر إلى جملة الشروط التي أوجبت المادة (9) من القانون المذكور إدراجها في اتفاق التمويل العقاري وحسب نموذج هذا الاتفاق الصادر بموجب قرار وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المصرية رقم ( 101 ) لسنة 2003 يمكن أن نعرف اتفاق التمويل العقاري بأنه ( اتفاق ثلاثي الأطراف يبرم بين الممول وبائع العقار أو المقاول الذي سيبنيه وبين المشتري الذي يعرف بالمستثمر يقوم بمقتضاه الممول بإقراض المستثمر قيمة العقار الذي يريده من البائع أو المقاول الذي سيبنيه أو أن يدفع عنه الثمن مباشرة ويحصل على حوالة بحقوق البائع أو المقاول التي له على المستثمر ويقوم الأخير بتسديد قيمة القرض وتكلفة التمويل على شكل أقساط دورية بضمان رهن العقار أو الأرض المراد تشييده عليها). (Al-Qadi,2012, p35)

وقد استهدفت سياسات الحكومة منذ يوليو 2004 تطوير وإصلاح القطاع المالي وتنظيم الأسواق وتطوير هيكلها التنظيمي والتشريعي، وكذلك تدعيم الأطر الرقابية، وتقوية الهياكل الرأسمالية للمؤسسات المالية وحماية حقوق المتعاملين فيها ، وبالنسبة لسوق التمويل العقاري فقد استهدفت رفع كفاءة السوق من خلال تبني وتنفيذ مجموعة من الأهداف لعل من أهمها ما يلي :

## 1- تطوير الإطار التشريعي المنظم لنشاط التمويل العقاري

- تعديل اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم (148) لسنة 2001 بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (465) لسنة 2005 والتي أضافت تيسيرات عديدة للمتعاملين بالسوق خاصة فيما يخص طرق إثبات دخل المستثمر، وتعريف المستثمر المستفيد من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، ومعايير اعتماد وسطاء التمويل وخبراء التقييم .
- إضافة باب جديد إلى اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم (95) لسنة 1992 ليسمح بالقيام بنشاط التوريق لتنشيط السوق الثانوي .
- تعديل بعض أحكام قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد الصادر بالقانون رقم (88) لسنة 2003 بما ينظم نطاق تبادل المعلومات والبيانات المتعلقة بمديونية العملاء والتسهيلات الائتمانية المقررة لهم ليشمل شركات التمويل العقاري وشركات التأجير التمويلي، وكذلك السماح بإنشاء شركات تقدم خدمات الاستعلام والتصنيف الائتماني .  
(El-Shahawy, 2006,p85)
- تم إنشاء الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب القانون رقم 10 لسنة 2009، وتختص الهيئة بالرقابة والإشراف على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية بما في ذلك أسواق رأس المال، وبورصات العقود الآجلة، وأنشطة التأمين، والتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم والتوريق، وذلك بهدف تحقيق سلامة واستقرار تلك الأسواق والأدوات وتنظيم الأنشطة وتميئتها وتعظيم قدرتها التنافسية على جذب المزيد من الاستثمارات المحلية والأجنبية، وتعمل على الحد من مخاطر عدم التنسيق ومعالجة المشاكل التي تنتج عن اختلاف الطرق أو الأساليب الرقابية (Mahdi, 2012,p65).
- وتعد الهيئة العامة للرقابة المالية بمثابة الجهة الرقابية والتنظيمية الرسمية لسوق التمويل العقاري في مصر وتقوم الهيئة بالرقابة على نشاط التمويل العقاري الذي يشمل الأطراف

التالية : شركات التمويل العقاري ، الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري ، جهات التوريق ، وسطاء التمويل العقاري ، خبراء التمويل العقاري ، وكلاء التمويل العقاري ، مراقبو الحسابات ، صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري ، البنوك بالإضافة إلى شركات الاستعلام الائتماني وشركات التأمين وهما من الأطراف المكملة لدائرة نشاط التمويل العقاري . ( The Financial Regulatory Authority,2023, p28 )

- كما تقوم الهيئة العامة للرقابة المالية بالإشراف على شؤون التمويل العقاري ووضع الضوابط التي تكفل كفاءة السوق ومتابعة نشاطه والرقابة عليه والعمل على تنميته واتخاذ كافة التدابير التي تحافظ على حقوق الأطراف كافة المتعاملة فيه وتختص الهيئة برسم السياسات العامة التي تتطلب توجيه نشاط التمويل العقاري ، الترخيص لشركات التمويل العقاري لمزاولة النشاط ، البت في طلبات الشركات من اندماج أو توقف نشاط أو تصفية جزء أو الأصول كلها، إعداد وإمساك جداول وسجلات القيد لخبراء التقييم العقاري ووسطاء ووكلاء التمويل العقاري والترخيص لهم والإشراف والرقابة عليهم وكذلك قيد مراقبي الحسابات ، وضع المعايير المالية للشركات ، الرقابة والتفتيش على الشركات وفرض العقوبات الإدارية على الشركات المخالفة ، مكافحة غسل الأموال ، حماية المستثمرين والمتعاملين بسوق التمويل العقاري

( Abdel Hamid,2007,p14 ).

- بالنسبة للتمويل العقاري لمحدودي الدخل ففي سبيل تيسير حصول ذوي الدخل المنخفضة على وحدات سكنية منخفضة التكاليف تتناسب وإمكانياتهم المادية تم إنشاء صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري بموجب القرار الجمهوري رقم 4 لسنة 2003. والذي يخضع لإشراف الهيئة العامة للرقابة المالية. ويقصد بذوي الدخل المنخفضة كل شخص لا يجاوز مجموع دخله الشهري 1750 جنيهاً وكل أسرة لا يتجاوز دخلها الشهري 2500 جنيهاً ، كما تم رفع قيمة الدعم المقدم من قبل الصندوق من 10 آلاف جنيه

- إلى 15 ألف جنيه، هذا فضلاً عن رفع قيمة الحد الأقصى للوحدة السكنية المدعمة إلى 95 ألف جنيه وذلك بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ( 1846) لعام 2008 .
- تم تأسيس الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري في يونيو 2006 برأسمال قدره 640 مليون جنيه وذلك بهدف توفير التمويل طويل الأجل لشركات التمويل العقاري والبنوك العاملة في المجال بضمان محافظهم العقارية ووفقاً للضوابط المحددة، وكان من المقرر أن تقوم الشركة بإصدار سندات بضمان محافظ القروض العقارية مما يساعد على تنشيط سوق السندات وتوفير الموارد المالية طويلة الأجل (The Financial Regulatory Authority,2015,p102)
- صدور قانون رقم 93 التأجير التمويلي والتخصيم في أغسطس 2018 الذي ساهم في تعزيز الشمول المالي وضمان وصول أدوات التمويل غير المصرفي لشرائح من المجتمع لا تستفيد حالياً من عدد من الخدمات المالية ، وقد سمح القانون للشركات والجمعيات والمؤسسات الأهلية المرخص لها بممارسة نشاط التمويل متناهي الصغر وفقاً لأحكام القانون 141 لسنة 2014 بتقديم خدمات التأجير التمويل متناهي الصغر في ضوء الضوابط التي يحددها مجلس إدارة الهيئة، وذلك بهدف دعم وتنمية الجهات التي تمارس نشاط التمويل متناهي الصغر وتوسعة نطاق الخدمات المالية غير المصرفية التي تقدمها باستخدام قاعدة البيانات المتوفرة لدى تلك الجهات للوصول إلى عدد أكبر من المتعاملين في الصناعات الصغيرة أو الحرفية، الذي يعد حافزاً إضافياً للصناعات الصغيرة المكتملة، ويفتح آفاق أوسع لخلق فرص عمل جديدة. وقد وصل إجمالي عدد الشركات الحاصلة على رخصة مزاوله نشاط التأجير التمويلي 49 شركة بنهاية عام 2023
- أصدرت هيئة الرقابة المالية قرار رقم (38) لسنة 2020 بتعديل قرار مجلس إدارة الهيئة، بإضافة مادة جديدة تجيز للهيئة اتخاذ تدبير أو أكثر في حال مخالفة الشركات

المرخص لها للأحكام المتعلقة بتلك الأنشطة والواردة بقانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد . ( Talaba,2004, p29 )

## 2- تطوير الإطار المؤسسي والضوابط الرقابية لحماية حقوق المتعاملين بالسوق ودعم الشفافية

- تطوير اللوائح والضوابط الخاصة بمنح ترخيص مزاولة نشاط التمويل العقاري للشركات وكذلك الخبراء المتخصصين في هذا المجال من وسطاء، ووكلاء، ومقيمين عقاريين .
- تطوير نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري ونماذج اتفاقات التمويل العقاري الموحدة تيسيراً للقيام بعمليات التوريق .
- وضع الضوابط والقواعد العامة لتنظيم التعاملات في السوق وفقاً لأفضل الممارسات العالمية ومقررات لجنة بازل
- توحيد الإجراءات كافة المستخدمة لحساب جداول استهلاك الدين وأقساط التمويل .
- إصدار ضوابط إعادة التمويل العقاري، ووضع الإطار التنظيمي اللازم لنشاط صناديق الاستثمار العقاري .
- إصدار ضوابط الاستحواذ على حصص في شركات التمويل العقاري المرخصة .
- تطوير الضوابط الرقابية لشركات التمويل العقاري بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب .
- تبسيط إجراءات التنفيذ على العقارات وتخفيض الفترة الزمنية اللازمة لذلك .
- إصدار الضوابط المنظمة لمنح التمويل العقاري بالعملات الأجنبية .
- توفير التغطيات التأمينية اللازمة لتنشيط سوق التمويل العقاري وذلك فيما يخص التأمين ضد مخاطر الوفاة والعجز، بالإضافة إلى التأمين ضد مخاطر الحريق . ( Hussein, 2019,p55)

### 3- تطوير نظام التسجيل العقاري وإزالة المعوقات الخاصة به.

- تخفيض رسوم التسجيل العقاري إلى 2000 جنيه كحد أقصى وذلك بموجب قرار وزير العدل رقم (5424) لسنة 2006 .
- تيسير إجراءات التسجيل العقاري بالمجتمعات العمرانية الجديدة حيث تم توقيع بروتوكول تعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة يسمح بتحويل خطابات التخصيص إلى سند قانوني قابل للتسجيل وكذلك التسجيل الجزئي للمشروعات .
- إعفاء عقود التمويل العقاري من الخضوع لضريبة الدمغة النسبية .
- أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية تعديلاً يقضي بزيادة قيمة قسط التمويل العقاري ليصبح 50% من إجمالي دخل طالب التمويل العقاري بدلاً من 35% و 40% للفئات ذات الدخل المختلفة، وذلك لزيادة قاعدة المستفيدين من التمويل العقاري بزيادة الحد الائتماني المسموح به و بما يعطي مرونة أكبر للحصول على التمويل المناسب. (Salim, 2005,p35)
- إطلاق مبادرة التمويل العقاري ذو فائدة 3 % والتي تهدف إلى توفير مسكن للمواطنين من الطبقة المتوسطة ومحدودي الدخل بنظام سداد طويل الأمد يصل إلى 30 عام وبفائدة 3% فقط وتتمثل أهم خصائصها فيما يلي :
  - تسمح لأصحاب المهن الحرة بالتقدم للحصول على وحدة سكنية، كما أنها تتاح للمواطنين فوق سن 60 عام بشرط دفع مقدم حجز يتجاوز 40%.
  - تتميز هذه المبادرة الرئاسية بأنه يتم حساب الفائدة المتناقصة بها على القيمة المتبقية من القرض وليس قيمة الوحدة العقارية الإجمالية أي يتم منح القروض العقارية بفائدة لا تتعدى 3% على الرصيد فقط وليس على إجمالي سعر الوحدة السكنية.
  - بالإضافة إلى طول فترة السداد لتصل إلى 30 عام وهي أطول فترة سداد على الإطلاق، تجعل قيمة الأقساط الشهرية أقل وبالتالي تزيد فرصة استعادة متوسطي ومحدودي الدخل من المبادرة. (Talaba, 2004,p89)

#### 4- تطوير السوق الثانوي

تم تأسيس الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري في يونيو 2006 لتقوم بتوفير التمويل طويل الأجل لشركات التمويل العقاري والبنوك العاملة في المجال بضمان محافظهم العقارية مما ساعد على خفض مخاطر الائتمان ومعدلات الفائدة على القروض الممنوحة للعملاء، هذا بالإضافة إلى القيام بعمليات التوريق . ( Abu Zaid, 2017 , p198 )

5- إتاحة المزيد من فرص الإسكان من خلال توسيع نطاق المستفيدين من نشاط التمويل العقاري:

ويتم ذلك من خلال ما يلي:

- تفعيل دور صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري وتطوير آليات العمل به
- توسيع قاعدة المستفيدين من الدعم المقدم من قبل الصندوق من خلال رفع الحد الأقصى للدخل الشهري لمستحقي الدعم ليصل إلى 1750 جنيه شهرياً للأعزب و2500 جنيه شهرياً للأسرة وذلك بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (1846) لعام 2008 .
- رفع قيمة الدعم المقدم من قبل الصندوق من 10 آلاف جنيه إلى 15 ألف جنيه، هذا فضلاً عن رفع قيمة الحد الأقصى للوحدة السكنية المدعمة إلى 95 ألف جنيه .
- القسط الذي يجب أن يسدد شهرياً يجب ألا يزيد على 25% من دخل المستفيد الشهري إذ كان من محدودي الدخل و40% من الدخل الشهري من غير محدودي الدخل والحد الأقصى للتمويل هو 90% من قيمة العقار .
- التعاون مع القطاع الخاص في توفير وحدات سكنية لمنخفضي الدخل حيث تم الانتهاء من العديد من المشروعات التي تم دعمها من خلال الصندوق وإنشائها من خلال القطاع الخاص . ( Abdel Hamid, 2007 , p115 )

#### 6- نشر وتنمية الوعي بنشاط التمويل العقاري

يتم ذلك من خلال مجموعة من الإجراءات منها ما يلي :-

➤ تنفيذ العديد من الحملات الإعلامية واسعة النطاق والتي تضمنت إعلانات تلفزيونية وإذاعية وأخرى بالصحف .

➤ تطوير دليل المستثمر لحمايته وتعريفه بكل حقوقه وكذلك التزاماته .

➤ المشاركة في العديد من المعارض والمؤتمرات ذات الصلة للتعريف بنشاط التمويل العقاري .

➤ إصدار العديد من المطبوعات والأدلة الاسترشادية لتوعية المواطنين بأهمية وإجراءات التمويل العقاري والتي تضمنت دليل لخدمات الهيئة العامة للرقابة المالية في مجال التمويل العقاري، ونشرة تعريفية بدور صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري .

➤ عقد العديد من الدورات التدريبية لخبراء التقييم العقاري بالتعاون مع مجموعة من جهات التدريب المعتمدة في هذا المجال . ( Fatiha, 2022, p95)

وتكمن المفارقة في أن التمويل العقاري قد شهد طفرة في السنوات الأخيرة بسبب المبادرات الحكومية لتوفير السكن لمحدودي ومتوسطي الدخل، تحديداً منذ عام 2014 عندما وجه البنك المركزي بتوفير قروض عقارية بأسعار فائدة مدعمة من أجل تطوير القطاع العقاري و"دفع عجلة الإنتاج" ولإيجاد "مردود إيجابي على الجانب الاجتماعي" عن طريق خلق فرص عمل وتوفير إسكان مناسب وقد تزامنت هذه المبادرة مع إصدار قانون الإسكان الاجتماعي، وإعلان القوات المسلحة عن إنشاء مليون وحدة سكنية بالتعاون مع شركة "أرابنك" الإماراتية، على أن يتم البدء في المشروع بعد انتخاب عبد الفتاح السيسي رئيساً للجمهورية في منتصف 2014 وهو المشروع الذي تولته لاحقاً وزارة الإسكان وصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري بعد انسحاب الشركة الإماراتية. وقد ارتفع الرصيد القائم من القروض العقارية إلى حوالي 57.1 مليار في 2023 بمعدل نمو 41.7% . (The Financial Regulatory Authority, 2023 , p10)

و في ديسمبر 2019 أعلن البنك المركزي المصري عن مبادرة جديدة للتمويل العقاري بإجمالي تمويل مستهدف قيمته 50مليار جنيه تتيح لمشتري الوحدات السكنية ذوي الدخل

المتوسط الحصول على قروض عقارية مدعومة بسعر فائدة تفضيلي 10%. وتشتمل الخصائص الرئيسية لهذه المبادرة على ما يلي:

➤ شريحة الدخل المستهدفة في تعريفها الواسع تتألف من الأفراد الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 4200 جنيه و 40 ألف جنيه، والأسر التي يتراوح دخلها بين 4700 جنيه و 50 ألف جنيه.

➤ وضع حدود لحجم الوحدة السكنية بحيث لا يتجاوز 150مترا مربعا، ولسعر الوحدة (الحد الأقصى 2.25 مليون جنيه)، مع مقدم ثمن الوحدة لا يقل عن 20%. وتشمل القروض العقارية المدعومة الوحدات السكنية كاملة التشطيب، وتخدم الأسر في الفئة المتوسطة والشريحة العليا من الفئة المتوسطة على سلم توزيع الدخل.

➤ يجب ألا يكون المستفيدون من هذه المبادرة قد استفادوا من قبل من برنامج لدعم الإسكان أو استفادوا من أي برامج سابقة للتمويل العقاري

➤ سيتم تمويل القروض العقارية من موارد البنوك المشاركة في المبادرة، وأن تحظى البنوك بهامش فائدة قدره 200 نقطة أساس على الأقل عندما يقرضون مشتري الوحدات السكنية

➤ يغطي البنك المركزي الفرق بين سعر الفائدة المدعوم البالغ 10% المقدم للمقترضين وسعر الخصم البالغ حالياً 12.75% ثم يعطي البنوك 2% إضافية وهكذا، ستقرض البنوك بسعر فائدة قدره 14.75% بأسعار الفائدة (في ديسمبر 2019). ( The World Bank , 2020, p150 )

### جدول رقم (1)

تطور مؤشرات التمويل العقاري في مصر خلال الفترة من 2013 – 2023

عدد شركات إعادة التمويل العقاري	عدد الوكلاء العقاريين	عدد وسطاء التمويل العقاري	عدد خبراء التقييم العقاري	عدد شركات التمويل العقاري	السنوات/بيان
---------------------------------	-----------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	--------------

1	201	215	181	13	2013
1	204	195	215	13	2014
1	162	214	187	13	2015
1	168	214	193	13	2016
1	178	214	197	13	2017
1	157	214	191	12	2018
1	179	7	196	14	2019
1	186	7	186	14	2020
1	186	8	181	15	2021
1	152	9	190	16	2022
1	141	19	176	19	2023

المصدر : الجدول من إعداد الباحث بالاعتماد علي التقرير السنوي للهيئة العامة

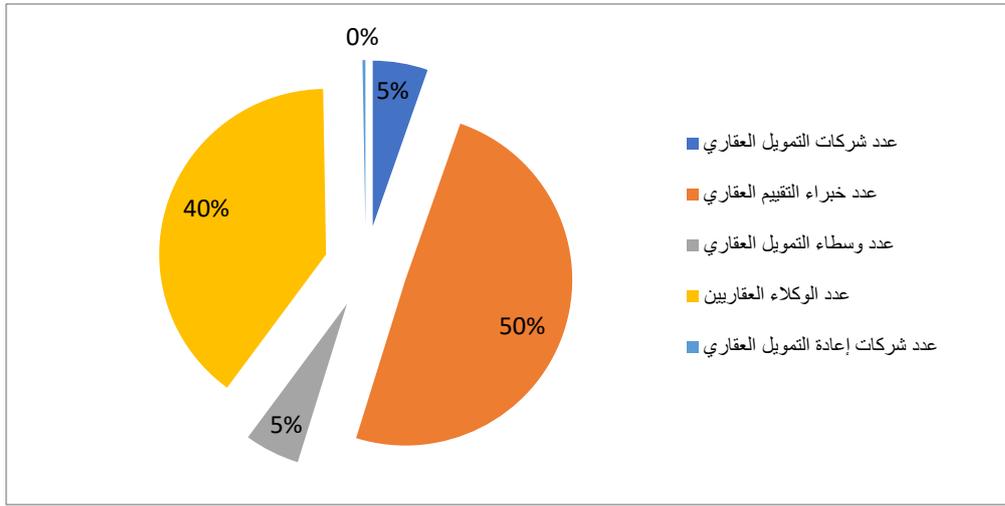
للمراقبة المالية ، للسنوات 2023-2013

يتضح من الجدول السابق أن التمويل العقاري في مصر قد تطور خلال السنوات من 2013 حتى 2023 ، حيث زاد عدد شركات التمويل العقاري من 13 شركة في عام 2013 إلى 19 شركة في عام 2023 أي بمعدل 1.46 % ، وبالنسبة إلى خبراء التقييم العقاري فقد انخفض عددهم من 181 خبير في عام 2013 إلى 176 خبير في عام 2023 أي بمعدل 0.97 % ، وكذلك انخفض عدد وسطاء التمويل العقاري من 215 وسيط في عام 2013 إلى 19 وسيط في عام 2023 أي بمعدل 11.32 % ، كما انخفض عدد الوكلاء العقاريين من 201 وكيل في عام 2013 حتى وصل إلى 141 وكيل في عام 2023 أي بمعدل انخفاض قدرها 1.43% . بينما تم إنشاء شركة واحدة فقط لإعادة التمويل العقاري خلال الفترة من 2013 وحتى 2023 وهي ( الشركة المصرية للتمويل العقاري) . ويرجع السبب في ذلك الانخفاض إلى ارتفاع أسعار الفائدة بمقدار 1000 نقطة اساس لتصل الي 19.75% بنهاية عام 2023 ارتفاعاً من 9.75%، وفي المقابل زاد عدد شركات التمويل العقاري نتيجة قرار الهيئة العامة للمراقبة المالية بزيادة قيمة قسط التمويل العقاري ليصبح 50% من إجمالي دخل المتقدم للحصول على التمويل العقاري بدلا من 35% ، 40%

للفئات ذات الدخل المختلفة، وإطلاق مبادرة التمويل العقاري ذو فائدة 3 % والتي تهدف إلى توفير مسكن للمواطنين من الطبقة المتوسطة ومحدودي الدخل بنظام سداد طويل الأمد يصل إلى 30 عام . وقد بلغ عدد خبراء التقييم العقاري 50% ، في حين بلغ عدد الوكلاء العقاريين 40% ، وعدد وسطاء التمويل العقاري 5% ، عدد شركات التمويل العقاري 5% وذلك في عام 2023 .

### شكل رقم (1)

تطور مؤشرات التمويل العقاري في مصر لعام 2023



المصدر : من إعداد الباحث بالاعتماد علي التقرير السنوي للهيئة العامة للرقابة المالية ،  
للسنوات 2023-2013

### جدول رقم (2)

تطور أداء شركات التمويل العقاري في مصر خلال الفترة 2023-2013

متوسط القسط الشهري للمستثمرين ( بالجنيه )	متوسط قيمة التمويل لقيمة العقار LTV (%)	متوسط فترة سداد التمويل (سنة)	متوسط أسعار الفائدة على التمويل الممنوح %	قيمة التمويل العقاري (بالمليون جنيه)	السنوات /بيان
3633	57.10	16.6	12.11	487	2013

4972	55.86	16	12.18	575	2014
6121	54.82	15.19	12.23	981	2015
8409	55.14	15.31	12.64	1137	2016
7907.77	55.04	15.15	13.55	1516	2017
9942	53.6	13.22	13.14	2205	2018
10782.68	53.2	13.29	12.68	2649	2019
13086.32	53.98	13.11	12.62	3417	2020
19557.88	54.56	12.65	12.4	8137	2021
28464.78	54.42	12.03	12.69	13414	2022
37985.09	53.33	11.68	13.22	10429	2023

المصدر : الجدول من إعداد الباحث بالاعتماد علي التقرير السنوي للهيئة العامة

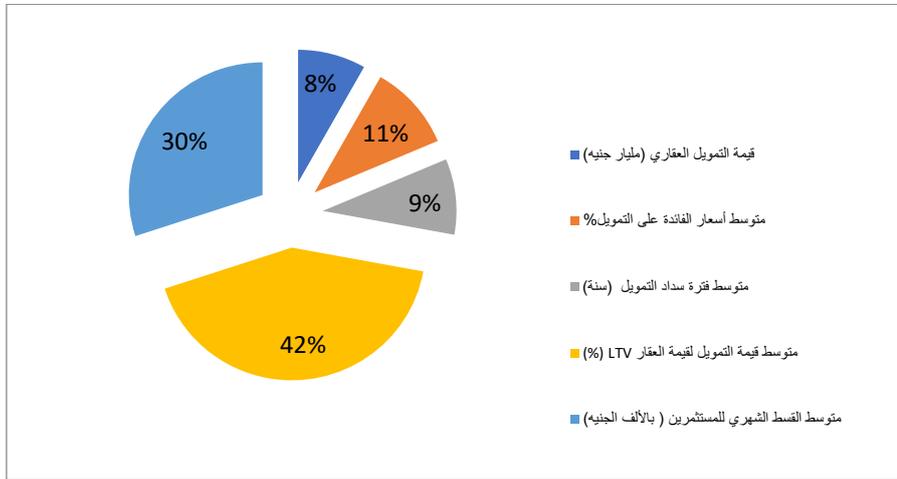
للرقابة المالية ،، للسنوات 2023-2013

يتضح من الجدول السابق أن قيمة التمويل العقاري قد زادت من 487 مليون جنيه في 2013 إلى 10429 مليون جنيه في عام 2023 ، وقد ترجع هذه الزيادة السنوية الى زيادة نشاط التمويل العقاري بالاضافة إلى توجه شركات التطوير العقاري للتعامل مع شركات التمويل العقاري بشكل أكبر ، وذلك مقارنة بـ 13414 مليون جنيه تمويلات ممنوحة خلال عام 2022 بمعدل انخفاض بلغ 22.4 % ويرجع هذا الانخفاض إلى ارتفاع أسعار الفائدة بمقدار 1000 نقطة أساس لتصل الى 19.75% بنهاية عام 2023 ارتفاعاً من 9.75% في مارس 2022. في حين زاد متوسط أسعار الفائدة على التمويل الممنوح من 12.11% في عام 2013 إلى 13.12% في عام 2023 ، بينما انخفضت متوسط فترة سداد قروض التمويل العقاري حيث بلغت من 11.68 سنة في عام 2023 وذلك بالمقارنة بـ 16.6 سنة لعام 2013 ، كما زاد متوسط قيمة التمويل لقيمة العقار من 57.10% في عام 2013 إلى 53.55% في عام 2023 ، كما زاد متوسط القسط الشهري للمستثمرين من 3633 جنيه في عام 2013 إلى 37985.09 جنيه في عام 2023 ،

ويرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع أسعار العقارات فضلاً عن انخفاض سعر صرف الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي من 6.87 جنيه في عام 2013 إلى 48.03 جنيه في عام 2023. وقد بلغ متوسط قيمة التمويل لقيمة العقار LTV 42%، في حين بلغ متوسط القسط الشهري للمستثمرين 30% ، متوسط اسعار الفائدة 11% ، متوسط فترة السداد للتمويل 9%، في حين بلغ قيمة التمويل العقاري 8% وذلك في عام 2023.

### شكل رقم (2)

تطور أداء شركات التمويل العقاري في مصر لعام 2023



المصدر : من إعداد الباحث بالاعتماد علي التقرير السنوي للهيئة العامة

للرقابة المالية ، للسنوات 2023-2013

### جدول (3)

تطور حجم التمويل الممنوح من شركات التمويل العقاري وأعداد المستفيدين خلال

الفترة 2023-2013

(المبالغ بالمليون جنيه )

عدد المستفيدين ( بالآلف )	ارصدة التمويل العقاري القائمة لدى شركات	حجم التمويل التراكمي الممنوح من شركات التمويل	حجم التمويل السنوي الممنوح من شركات التمويل العقاري	السنوات / بيان

	التمويل العقاري	العقاري للمستثمرين	للمستثمرين	
34045	2283	4260	487	2013
34000	2243	4835	575	2014
39437	2671	5817	981	2015
42069	3019	6954	1137	2016
45091	3560	8472	1518	2017
45921	4626	10675	2200	2018
63835	6147	13324	2649	2019
68004	8010	16741	3417	2020
74649	13505	24878	8137	2021
84249	20275	38292	13414	2022
89269	20573	48721	10429	2023

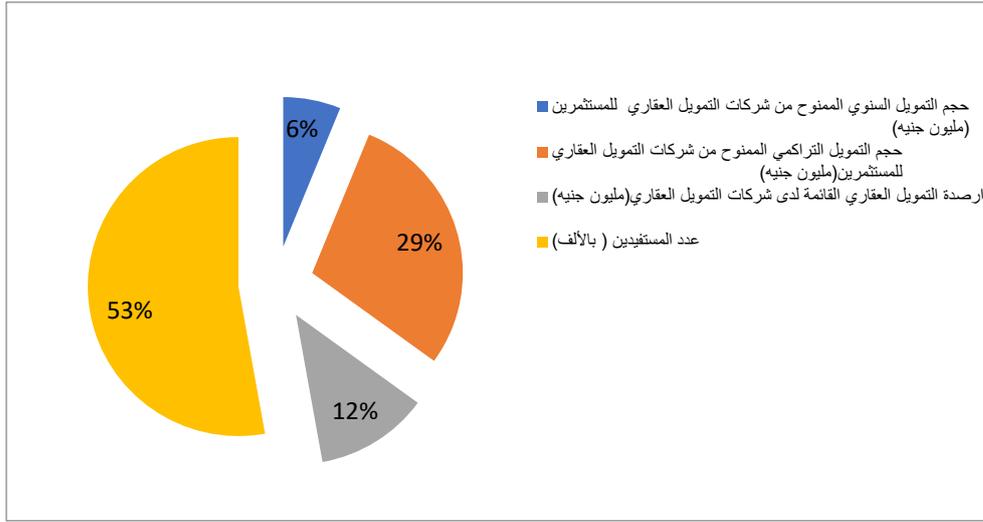
المصدر : الجدول من إعداد الباحث بالاعتماد علي التقرير السنوي للهيئة العامة للرقابة المالية، للسنوات 2013-2023

يتضح من الجدول السابق أن حجم التمويل السنوي الممنوح من شركات التمويل العقاري للمستثمرين قد زادت من 487 مليون جنيه في 2013 إلى 10429 مليون جنيه في عام 2023 ، كما ارتفع حجم التمويل التراكمي الممنوح من شركات التمويل العقاري للمستثمرين من 4260 مليون جنيه في عام 2013 الي 48721 مليون جنيه ، كما ارتفعت أيضاً أرصدة التمويل العقاري القائمة لدى شركات التمويل العقاري من 2243 مليون جنيه في عام 2013 الي 20573 مليون جنيه في عام 2023، كما زاد عدد المستفيدين من حوالي 34 الف شخص في عام 2013 الي 89.2 الف شخص في نهاية عام 2023 ، ويرجع السبب في ذلك إلى مبادرة التمويل العقاري التي تبنتها الحكومة بسعر فائدة 3% ومدة أجل سداد تصل الي 30عام لمساعدة الشباب محدودي الدخل الراغبين في امتلاك وحدات عقارية من التي تقوم الدولة بإنشائها. وقد بلغ حجم التمويل السنوي الممنوح من شركات التمويل العقاري للمستثمرين 6% ، في حين بلغ حجم التمويل التراكمي الممنوح من

شركات التمويل العقاري للمستثمرين 29%، وقد بلغت أرصدة التمويل العقاري القائمة لدى شركات التمويل العقاري 12%

### شكل رقم (3)

قيمة التمويل السنوى والتراكمي والأرصدة وأعداد المستفيدين للتمويل العقاري لعام 2023



المصدر : من إعداد الباحث بالاعتماد علي التقرير السنوي للهيئة العامة للرقابة

المالية ، للسنوات 2023-2013

### جدول رقم(4)

قيمة التمويل العقاري في مصر موزعاً حسب التوزيع الجغرافي خلال الفترة 2023-2013

( بالمليون جنيه )

السنوات / بيان	القاهرة	الجيزة	الاسكندرية ومطروح	البحر الأحمر	محافظات أخرى	الإجمالي
2013	300	84	76	15	12	487
2014	288	197	74	8	8	575

981	151	5	62	278	485	2015
1137	67	32	161	451	426	2016
1516	128	55	168	536	629	2017
2205	294	27	145	1097	642	2018
2649	318	68	199	790	1274	2019
3417	290	111	328	729	1959	2020
8137	397	261	411	1174	5894	2021
13414	481	139	506	1201	11087	2022
10429	473	203	819	1106	7828	2023

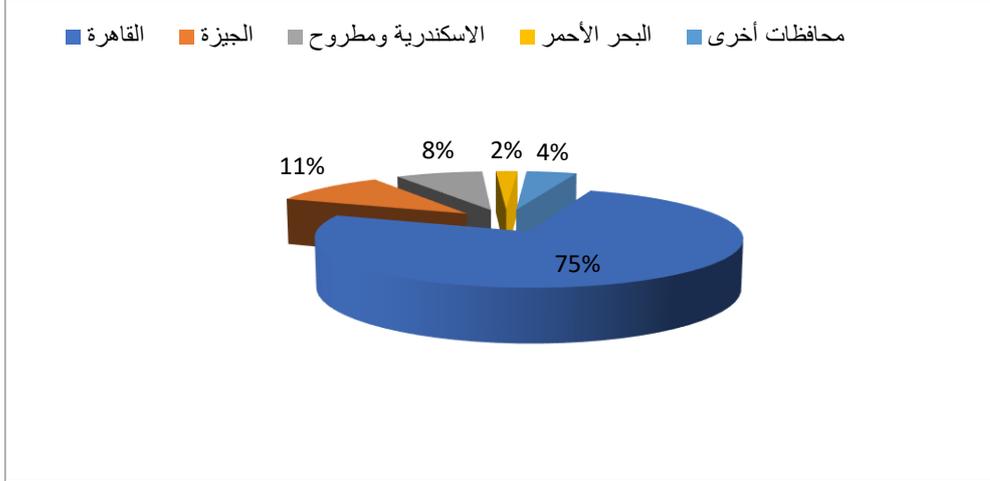
المصدر : الجدول من إعداد الباحث بالاعتماد علي التقرير السنوي للهيئة العامة

للمراقبة المالية ، للسنوات 2023-2013

يتضح من الجدول السابق أن قيمة التمويل العقاري في القاهرة قد زادت من 300 مليون جنيه الي 7828 مليون جنيه ، في حين زادت في الجيزة من 84 مليون جنيه في عام 2013 الي 1106 مليون جنيه في عام 2023، وزادت ايضاً قيمة التمويل في الاسكندرية ومطروح من 76 مليون جنيه في عام 2013 الي 819 مليون جنيه في عام 2023، وفي محافظة البحر الأحمر زاد قيمة التمويل من 15 مليون جنيه في عام 2013 الي 203 مليون جنيه في عام 2023 ، وفي المحافظات الأخرى في مصر زاد من 12 مليون جنيه في عام 2013 الي 473 مليون جنيه في عام 2023، كما كانت قيمة التمويل العقاري في القاهرة هي الأعلى حيث بلغت 75% يليها محافظة الجيزة 11% ، 8% في الاسكندرية ومطروح ، 2% في البحر الأحمر أما باقي المحافظات الأخرى في مصر سجلت 4% وذلك في عام 2023 .

شكل رقم (4)

قيمة التمويل العقاري في مصر حسب التوزيع الجغرافي لعام 2023



المصدر : من إعداد الباحث بالاعتماد علي التقرير السنوي للهيئة العامة للرقابة

المالية ، للسنوات 2013-2023

ثالثاً: منظومة التمويل العقاري في مصر ومعوقات وكيفية علاجها

1- منظومة التمويل العقاري

تتم عملية منح التمويل العقاري للمشتري من خلال عقد ثلاثي بين الممول والمشتري والبائع، إذ في حالة التمويل عن طريق الشراء يكون أطرافه الثلاثة الممول أو المؤسسة المالية و المشتري و البائع أما في حالة البناء أو الترميم أو التحسين يكون أطرافه الثلاثة الممول و المشتري و المقاول ، وتتعدد أشكال وأنواع التمويل العقاري حيث يمكن تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين الوحدات ( السكنية، الإدارية ، التجارية ) من خلال عملية التمويل العقاري . ( El-Shahawy, 2006, p12 )

وتتمثل منظومة التمويل العقاري في ثلاثة عناصر هي أهداف منظومة التمويل العقاري ، الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ، معايير مزاوله نشاط التمويل العقاري وذلك كما يلي

-:

## أ- أهداف التمويل العقاري

يتمثل الهدف الرئيسي في ضبط إيقاع السوق العقاري وهذا يتضمن تحقيق الأهداف الفرعية التالية:-

- خلق الطلب الكلي في السوق العقاري
- تحقيق الفائدة لكل طرف من أطراف منظومة التمويل العقاري وهي أطراف اتفاق التمويل العقاري في حالة الشراء (المشتري "المستثمر" ، البائع ، الممول) وفي الحالات الأخرى (المستثمر، الممول، المقاول) ، الجهات التي تقوم بالتشييد والبناء ، البنوك (العادية والمتخصصة) ، شركات التأمين ، رجال الأعمال ، جهات التوريد ، المستثمر النهائي وآخرون مرتبطون بالسوق العقاري سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- التركيز علي مبدأ التخصص، بمعنى إلغاء التداخل في الأدوار وذلك بالنسبة لكل من له صلة بالسوق العقاري (الخبراء، شركات التمويل، شركات البناء، البنوك، شركات التأمين، رجال الأعمال... الخ)
- تنشيط الاقتصاد المصري وذلك عن طريق كل من : توفير السيولة النقدية ( لشركات البناء، البائع) ، دعم الائتمان (التمويل) للمشتري ، تنشيط الأنشطة والمهن المرتبطة بالسوق العقاري ( حوالي 100 نشاط مرتبط بالسوق العقاري ، ومئات المهن المرتبطة بهذه الأنشطة ) ، تشجيع المنافسة ومنع الاحتكار ، تحقيق المشاركة الفعالة من جميع أطراف منظومة التمويل العقاري ، في شحن قاطرة النشاط العقاري، لتقوم بدورها في تنمية الاقتصاد المصري. ( Haddad,2019, p80 )

## ب- الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري

هيئة التمويل العقاري هي هيئة رقابية تعمل علي ضبط إيقاع التمويل العقاري في مصر، وذلك عن طريق وضع الضوابط التي تكفل كفاءة سوقه ومتابعة نشاطه، خاصة الإشراف والرقابة علي كل من شركات التمويل العقاري للكافة، وكذلك صندوق دعم ونشاط التمويل العقاري عند ممارسته لهذا النشاط بالنسبة لمحدودي الدخل . ويتمثل غرض الهيئة في القيام علي شئون التمويل العقاري والإشراف علي حسن تنفيذ قانون، ومتابعة نشاطه ورقابته والعمل علي تنميته واتخاذ الإجراءات والتدابير التي تكفل كفاءة سوقه والحفاظ علي حقوق المتعاملين، وتقوم الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري بالاختصاصات التالية:

- رسم السياسات العامة التي يتطلب توجيه نشاط التمويل العقاري تطبيقها في ضوء أحكام قانون التمويل العقاري.
  - إعداد وإمساك جداول تقييد بها أسماء الوكلاء والوسطاء العقاريين وخبراء التقييم المشار إليهم في قانون التمويل العقاري، والأشراف علي نشاطهم.
  - الترخيص لشركات التمويل العقاري بمزاولة نشاطها ومتابعة أعمالها ورقابتها.
  - البت في طلبات اندماج شركات التمويل العقاري أو توقف نشاطها أو تصفية أصولها.
  - إعداد نماذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.
- توفير ونشر المعلومات والبيانات الكافية عن نشاط التمويل العقاري. ( Saad, 2012 , p77 )

### ج - معايير مزاولة نشاط التمويل العقاري

#### أولاً: التمويل العقاري للأغراض السكنية

- لا يجوز بأكثر من تسعين في المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة بحسب الأحوال، وفي حالات البناء أو الترميم أو التحسين يمكن التمويل بكامل القيمة بما لا يتعدى تسعين في المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة.
- تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة اسمائهم في الجداول التي تعدها الهيئة مع مراعاة الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (39) لسنة 2015 بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري
- الاستعلام عن المستثمر للتحقيق من جدارته الائتمانية وقدرته على السداد
- ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح لمستثمر واحد عن ( 15% ) من صافي حقوق الملكية للممول وذلك للشخص الطبيعي وزوجته وأولاده القصر .
- أن تتناسب قيمة التمويل وشروط السداد مع دخل المستثمر على أن يتم اثبات الدخل من خلال أحد المستندات التي يطمئن إليها الممول ومن بينها:
  - شهادة دخل حديثة صادرة من جهة العمل
  - شهادة من المحاسب القانوني أو مصلحة الضرائب بالدخل السنوي أو الشهري للمستثمر .

- مستخرج من بيان التأمينات عوضاً عن مفردات الدخل من جهة العمل التي يعمل بها.
- عدم تجاوز الحدود الائتمانية المقرر منحها للمستثمر الواحد وفقاً لما يلي:
- لذوي الدخل المنخفضة: ألا يزيد قسط التمويل عن الحد الأقصى الذي يحدده مجلس إدارة الهيئة بنسبة لا تزيد عن 35% من إجمالي دخل المستثمر وفقاً لقرارات الهيئة السارية في هذا الشأن.
- لغير ذوي الدخل المنخفضة: ألا يزيد قسط التمويل عن 40% من إجمالي دخل المستثمر. (The Financial Regulatory Authority, 2020 , pp41-42)
- ثانياً: التمويل العقاري للأغراض غير السكنية**
- يلتزم الممول عند القيام بمنح التمويل العقاري للأغراض غير السكنية بالضوابط الآتية:
- لا يجوز التمويل بأكثر من ثمانين في المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة بحسب الأحوال،
- وفي حالات البناء أو الترميم أو التحسين يمكن التمويل بكامل القيمة بما لا يعدي ثمانين بالمائة
- من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة.
- ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح لمستثمر واحد عن (30% ) من صافي حقوق الملكية للممول سواء
- للشخص الطبيعي وزوجته وأولاده القصر، أو للشخص الاعتباري الواحد والأطراف المرتبطة به
- ( ويقصد للأطراف المرتبطة الشركات القابضة والتابعة والشقيقة وشريطة ألا تقل نسبة المساهمة عن 20%).
- الاستعلام عن المستثمر للتحقيق من جدارته الائتمانية وكفاءة إدارته للنشاط ومن صحة المعلومات
- والبيانات المقدمة منه، والتأكد من حسن سمعته بالسوق.

- تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم
  - في الجداول التي تعدها الهيئة مع مراعات الالتزام بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم ( 39 ) لسنة 2015 الصادر بشأن المعايير المصرية للتقييم العقاري.
  - إعادة التقييم للعقار محل التمويل مرة على الأقل كل خمس سنوات على نفقة الممول في ضوء المخاطر المتوقعة في التمويل العقاري للأغراض غير سكنية بمراعاة ما ورد أعلاه في البند رقم(4)
  - التأكد من توفير موارد ذاتية لدي المستثمر كافية لخدمة التمويل المقدم له من الممول وكفاية التدفقات النقدية على السداد من خلال التدفقات النقدية المتوقعة للوفاء بالتزاماته.
  - أن تتناسب قيمة التمويل الممنوح للمستثمر وشروط السداد مع التدفقات النقدية للمستثمر، على أن يتم إثبات قدرته على السداد من خلال قوائم الدخل الخاصة به أو شهادة من المحاسب القانوني أو شهادة من مصلحة الضرائب، وبالنسبة للمستثمرين (الأشخاص الاعتبارية) قيد الإنشاء يتم تحديد القدرة على السداد من خلال التدفقات النقدية التقديرية المستقبلية الموضحة في دراسة الجدوى. )
- The Financial Regulatory Authority, 2020 , pp42-43

## 2- خصائص أسواق التمويل العقاري في مصر

- إن سوق التمويل العقاري في مصر يتميز بعده خصائص منها :
- نسبة القرض إلى القيمة ويقصد بها نسبة القرض العقاري إلى قيمة المساكن ومدة القرض المعتادة :فارتفاع نسبة القرض إلى القيمة يفسح المجال أمام المقترضين لاقتراض المزيد بينما تسمح فترات السداد الأطول بالمحافظة على نسبة خدمة الدين

"المقصود بخدمة الدين سداد القسط مضافاً إليه الفائدة المستحقة" إلى الدخل في حدود يمكن استيعابها .

- إمكانية تكرار الاقتراض بضمان قيمة المسكن والسداد المبكر للقروض بدون رسوم : فإمكانية الاقتراض بضمان القيمة المتراكمة للمساكن تسمح للمستهلكين بالاستفادة مباشرة من ثروتهم السكنية والحصول على المزيد من القروض عند ارتفاع أسعار المساكن . وتتسبب رسوم السداد المبكر في تقييد قدرة المستهلكين على إعادة تمويل قروضهم العقارية في حالة انخفاض أسعار الفائدة.
- إنشاء أسواق ثانوية للقروض العقارية حيث إنه كلما ازداد تطور أسواق القروض العقارية الثانوية سيجد المقرضون سهولة أكبر في الحصول على التمويل عبر أسواق رأس المال وتقديم القروض للمستهلكين، إذا ما تساوت الشروط الأخرى. ( Zidan, 2009 , p10 )

### 3- معوقات منظومة التمويل العقاري في مصر

- عندما صدر قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001، استبشر ملايين المواطنين خيراً بحل مشكلة الإسكان لديهم، وتوقعوا أن يمتلكوا الشقة التي يريدونها بسهولة وإجراءات بسيطة، خاصة أنه تم تقديم القانون إلى الرأي العام على أنه المنقذ الذي سيحل مشكلة الإسكان إلى الأبد، وتم تأسيس شركات عدة تعمل وفق القانون تشتري الشقة للعميل وتدفع ثمنها نقداً، ثم تحصل منه على قسط شهري بفائدة بسيطة، وقد وافق كثيرون على هذا النظام، باعتبار أنهم يدفعون إيجاراً شهرياً بالفعل، وسوف يتحول الإيجار إلى قسط مع الفارق أنهم سيصبحون أصحاب الشقق في النهاية، لكن بعد سنوات من تطبيق القانون لم تحل المشكلة، ولم يصبح الشباب ومحدودي الدخل أصحاب شقق، حيث يوجد عوائق عدة تواجه نظام التمويل العقاري في مصر من أهمها ما يلي : ( Al-Qadi, 2012 , p23 )
- مشكلة التسجيل حيث يشترط القانون أن يكون العقار محل التمويل مسجلاً أو قابلاً للتسجيل ( كأن تكون الأرض مسجلة لكن الوحدة غير مسجلة ) حتى يصبح صالحاً للتمويل العقاري بينما لا تتمتع الغالبية العظمى من العقارات في مصر بالتسجيل رسمياً، وإجراءات التسجيل معقدة ومكلفة وبطيئة.

- صعوبة تسجيل الشقق في الشهر العقاري، خاصة أن التسجيل في الشهر العقاري، هو أحد الشروط الأساسية في القانون، لضمان حق البنك أو شركة التمويل، وترجع صعوبة التسجيل في أنه يستغرق وقتاً طويلاً، إلى جانب رسوم التسجيل التي تصل إلى 2000 جنيه للشقة، كما أن معظم العملاء يتم رفض طلباتهم بسبب عدم تسجيل الشقق التي يريدونها في الشهر العقاري. (Sobhi, 2010 , p51)
- ضعف الإقبال على الاستفادة من خدمات التمويل العقاري، حيث أن الفرد يمتلك الوحدة بعد 10 سنوات أو 20 سنة بعد الانتهاء من سداد الأقساط حسب حجم القرض ومدته .
- ارتفاع سعر الفائدة في التمويل العقاري بصور كبيرة، حيث أن الفائدة تتراوح بين 15%، 17% حسب البنك وشركة التمويل. (El-Sisi, 2010 , p18)
- مشكلة إثبات الدخل حيث تشير التقديرات أن ما يزيد عن نصف العاملين المصريين يعملون بشكل غير رسمي، وأن ما يقرب من 20% من العمالة تعمل في وظائف غير منتظمة، ويترتب على ذلك انعدام قدرتهم على إثبات إجمالي دخولهم وبالتالي قدرتهم على السداد .
- أن دخول معظم المواطنين لا تصلح في التمويل العقاري حيث أن المواطن الذي يصل دخله إلى 5000 جنيه شهرياً من الصعب أن يحصل على قرض، لأنه سيضطر إلى دفع نسبة 25% من دخله قسطاً شهرياً.
- عدم فهم طبيعة التمويل العقاري نفسه من جانب كثير من المواطنين، حيث أن العديد من الناس يعتقدون أن الحكومة توزع الشقق على الناس، وأن قسط القرض الذي سيدفعه المستفيد سيحل مكان الإيجار وبديلاً له.
- إصدار قانون الضريبة العقارية سوف يؤثر بشكل كبير على التمويل العقاري، لأنه من الصعب على المواطن أن يتحمل دفع ضريبة عقارية، إلى جانب دفع قسط التمويل، كما أن دخل المواطن ضعيف والضريبة زادت، ومن الصعب الإقبال على شراء شقق بنظام التمويل العقاري، لأن أسعار شقق التمليك وقيمة الإيجار سوف ترتفع، باعتبار أن الملاك لن يتحملوا الضريبة، ويؤجروا شققهم، وبالتالي يدفع المستأجر الضريبة. (Mahdi, 2021 , p145)

- إن اشتراطات التمويل العقاري قاسية إذ لا يستفيد العميل من النظام، إلا إذا كان دخله الشهري أكثر من ثلاثة آلاف جنيه، لأن البنك أو الشركة تحصل على نحو 600 جنيه قيمة القسط الشهري، بينما العميل الذي يعمل أعمالاً حرة عليه تقديم سجل تجارى أو بطاقة ضريبية.
- ضعف إمكانيات الجيل الحالى من الشباب والأسر الفقيرة ، كما أن الشركات ترفض قبول العديد من العملاء فى حالة عدم استيفاء جميع الأوراق، خاصة المهمة منها، مثل مفردات المرتب التى تثبت دخل العميل، وقدرته على سداد الأقساط فى مواعيدها، وأوراق تسجيل الشقة فى الشهر العقارى، حيث يوجد إقبال شديد من العملاء خاصة من الخريجين، لكن معظمهم يتم رفضه بسبب ضعف الدخل، إلى جانب ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات، خاصة المباني .
- مشكلة التقاضي وهو شق أساسي في اتفاق التمويل العقاري في قدرة الممول على الاستحواذ على الأصل (العقار) في حالة عدم السداد ، وتتسم إجراءات التقاضي في مصر بالطول والكلفة العالية والتعقيد، فعلى سبيل المثال، لا يستطيع الممول بسهولة نسبية منع التعامل على العقار في حالة عدم السداد.
- مشكلة المطورين حيث إن النموذج السائد بين المطورين العقاريين في المدن الجديدة هو العمل بنظام البيع على الخارطة (Off-plan sales) والذي يتعارض جوهرياً مع التمويل العقاري وطبقاً لهذا النموذج، يقوم المطور ببيع الوحدات قبل أن يبنيتها، وقبل أن يدفع ثمن الأرض بالكامل، ثم يقوم بتمويل البناء من الدفعات المقدمة والأقساط التي يحصلها من الزبائن، ويفضل المطورون العقاريون هذا النموذج لانخفاض مخاطره؛ فكل ما يحتاجه المطور هو دفع مبلغ مقدم ليتم تخصيص قطعة أرض له، ثم يبدأ بتسويق الوحدات التي يُباع كلها أو معظمها (بحسب موقع الأرض وسمعة المطور وفاعلية التسويق) قبل أن ينفق جنيهاً واحداً على الإنشاءات بالإضافة لإحجام البنوك، بشكل كبير، عن تمويل عمليات الإنشاء لارتفاع مخاطرها، ولذلك يعتمد المطورون على توريق شيكات العملاء لخلق السيولة اللازمة للتشغيل . ويتعارض هذا النموذج مع شرط أساسي في نظام التمويل العقاري وهو أن تكون الوحدة مكتملة قبل أن يتم تمويلها. ولذلك، نلاحظ محدودية انتشار التمويل العقاري في المدن الجديدة على الرغم من أن

إجراءات تسجيل العقارات والأراضي في هذه المدن أسهل نسبياً. (Fatiha, 2022 , p77 )

- زيادة الطلب على الوحدات السكنية التي وصلت إلى حوالي 700 ألف وحدة سنوياً بسبب زيادة نسبة السكان الذين تقل أعمارهم عن 40 عاماً التي قُدرت بنحو 60% في عام 2023 وكذلك بسبب آثار الهجرة الناجمة عن الصراعات الأهلية في المنطقة (سوريا وليبيا واليمن وفلسطين) بينما المعروف فقط يقدر 200 ألف وحدة سنوياً ، وقد أدى هذا النقص الحاد إلى حدوث زيادة كبيرة في أسعار الوحدات السكنية، مما جعل من المتعذر حصول الأسر محدودة الدخل على مسكن في السوق الرسمية، مما أسهم في ظهور أحياء عشوائية، وتفاقت هذه المشكلة بسبب بيئة الاقتصاد الكلي المعقدة التي أسهمت في ارتفاع أسعار فائدة القروض العقارية التي وصلت إلى حوالي 20% خلال السنوات القليلة الماضية، وضعف السوق العقارية . ( The world Banke,2020,p9)

#### 4- مقترحات معالجة معوقات ومشكلات التمويل العقاري في مصر

أن سوق التمويل العقاري في مصر يحتاج لمجموعة من الإجراءات والسياسات لمعالجة مشاكله والنهوض به لعل من أهمها ما يلي :-

- علاج ثغرات التمويل العقاري في مصر وخاصة "سعر الفائدة" ومدة آجال سداد أقساط القروض لتصل إلى 30 عاماً.

- ضرورة أن يتم تقسيم التطوير العقاري على مرحلتين : المرحلة الأولى مرحلة الإنشاء، وتسهم البنوك في تمويل هذه المرحلة، نظراً لقصر فترة السداد ومستوى المخاطر المنخفضة، أما المرحلة الثانية، وهي الاستثمار "الوحدات الإدارية والتجارية والسكنية"، حيث تحجم معظم البنوك التجارية والاستثمارية عن تمويلها لما تنسم بها من مستويات مخاطر مرتفعة، وبالتالي يتحمل المطور العقاري مخاطر كبيرة في السوق المصرية، على العكس من بقية دول العالم، والتي توفر حلولاً تمويلية كثيرة ومتعددة للمشروعات العقارية كإصدار السندات وعملية التوريق، المشتقات المالية الحديثة التي تتميز بربحية عالية، حيث أن طرح أوراق مالية للتمويل العقاري في سوق المال المصري يمكن أن يستجيب لاحتياجات البنوك ويمكن أن يسمح بتنمية صناديق الاستثمار في التمويل

- العقاري الأمر الذي يساعد على توجيه موارد مالية ذات آجال أطول إلى السوق العقاري .
- التنوع الكبير في العقارات بمستوياتها المختلفة مع اتجاه شركات التطوير العقاري، للتوسع في إنشاء الوحدات السكنية المتوسطة وخفض مستوى اعتمادها على الإسكان الفاخر.
  - وضع استراتيجية قومية تخطط لمصر خلال الـ50 عاماً القادمة، يتضافر فيها مشاركة التمويل العقاري والبنوك الاستثمارية، والمعلومات الخاصة بالأراضي الصالحة للبناء، والبنية الأساسية والمرافق الحيوية يكون هدفها النهوض بمصر والمصريين، فالقضية الإسكانية ليست في بناء مدينة جديدة أو مشروعات سكنية، ولكن في تخطيط مدن جديدة في 29 محافظة، مكان عمل المواطن فيها بجوار سكنه، وتحتوي على الخدمات الأساسية والاجتماعية والترفيهية.
  - أن مستقبل الاستثمار العقاري في الإسكان المتوسط والأقل من المتوسط، فبعد الأزمة العالمية أصبح الاستثمار الفاخر في مصر المرتبة الثانية في قائمة اهتمامات الشركات العقارية، لأن التعداد السكاني تعدى 100 مليون نسمة وفي زيادة مستمرة وتقوم الحكومة ببذل مزيد من الجهود للحد من هذه الزيادة من خلال زيادة برامج التوعية وتحديد النسل ورفع سن الزواج بعدم زواج القاصرات.
  - ضرورة أن تعمل وسائل الإعلام والشركات العقارية على طمأنة المستهلك المصري، وتأكيد الرسالة على أن سوق الاستثمار العقاري أقل مخاطرة من باقي أنواع الاستثمارات، وأن أفضل استثمار في العشر سنوات الأخيرة كانت في الاستثمار العقاري، بل أفضل استثمار في العشرين عام الماضية كانت في الاستثمار العقاري، فلم يحدث أن انخفض سعر وحدة عقارية خلال هذه السنوات .
  - إعادة النظر في قانون الضرائب العقارية، بحيث تكون الضريبة في حدود 5% بدلاً من 10% من القيمة الإيجارية السنوية للعقار نتيجة لارتفاع قيمة الإيجار السنوي بسبب ارتفاع اسعار العقارات فضلاً عن زيادة حد الإعفاء إلى 4 مليون جنيه بدلاً من 2 مليون جنيه حالياً . مراعاة ارتفاع أسعار العقارات ومعدلات التضخم، بموازاة رفع المستهدف السنوي لحصيلة هذه الضريبة إلى نحو 20 مليار جنيه في الموازنة الجديدة 2024/2023.
  - حيث أن هذه الضريبة محددة بموجب القانون رقم 56 لسنة 1954 ، وقد أعيد تنظيم أحكامها بالقانون الحالي رقم 196 لسنة 2008. الحكومة المصرية تعديل قانون

- الضريبة العقارية بما يسمح بزيادة حد الإعفاء إلى 4 أو 5 ملايين جنيه من مليوني جنيه حالياً، مراعاةً لارتفاع أسعار العقارات ومعدلات التضخم، بموازاة رفع مستهدفها السنوي لحصيلة الضريبة إلى 22 مليار جنيه في الموازنة.
- والذي تسبب في إحداث هزة عنيفة بالسوق العقاري وعدم وضوح للرؤية مما تسبب في الإحجام عن الشراء، وفكر عدد كبير من ملاك الوحدات العقارية في بيع ممتلكاتهم، كما زاد الطلب على الإسكان المتوسط، في مقابل تراجع لمشروعات الإسكان الفاخر.
- العمل على ضرورة استقرار أسعار البناء حيث أن الزيادات المرتقبة على أسعار مواد البناء تحدث نوعاً من القلق وعدم الثقة في السوق العقاري.
- ضرورة التوسع في إنشاء وتكوين صناديق استثمارية متخصصة في العقارات بكافة مستوياتها لتنمية هذا القطاع. حيث أن سوق العقارات في مصر يعاني من ندرة الصناديق العقارية المتخصصة في الاستثمار السكني. (Ibrahim,2015,pp81-82)

### الاستنتاجات

- لقد توصلت الدراسة لمجموعة من الإستنتاجات من أهمها ما يلي :
- 1- ارتفاع سعر الفائدة على التمويل العقاري في ضوء العلاقة بين أسعار العقارات ومستوى دخل الأفراد ومن ثم ضعف القدرة على الاقتراض لهذا الغرض حيث بلغ متوسط سعر الفائدة على التمويل العقاري 13.22% في عام 2023 ، كما بلغ متوسط القسط الشهري للمستثمرين حوالي 38 ألف جنيه وهي نسبة مرتفعة جداً بالنسبة لدخول الغالبية العظمى من المواطنين حيث يبلغ متوسط الدخل الشهري في مصر 5000 جنيه .
  - 2- زيادة حجم التمويل السنوي الممنوح للمواطنين بنظام التمويل العقاري من شركات التمويل العقاري من نحو 487 مليون جنيه عام 2013 الى نحو 10.4 مليار جنيه عام 2023 نتيجة إطلاق مبادرة التمويل العقاري ذو فائدة 3 % والتي تهدف إلى توفير مسكن للمواطنين من الطبقة المتوسطة ومحدودي الدخل بنظام سداد طويل الأمد يصل إلى 30 عام فضلاً عن زيادة قيمة قسط التمويل العقاري ليصبح 50% من إجمالي دخل المتقدم للحصول على التمويل العقاري بدلا من 35% ، 40% للنفقات ذات الدخول المختلفة، والممنوح للمواطنين بنظام التمويل العقاري من شركات التمويل

- العقاري ، وصعوبة توفير التمويل العقاري بسبب تردد البنوك في منح التمويل لهذا القطاع ووضع شروط معقدة لتقديم القروض.
- 3- أن وجود إجراءات تفتقر للكفاءة في عملية التنفيذ الجبري للمصالح الخاصة بالملكية الحقيقية ليست هي العائق الوحيد أمام تطوير نظام كفاء للتمويل العقاري في مصر .
- 4- نقص التمويل متوسط وطويل الأجل المتاح لعمليات التمويل العقاري حيث أن معظم عمليات الإقراض في مصر يتم تمويلها باستخدام الودائع المصرفية قصيرة الأجل وهي أداة غير ملائمة لتمويل عمليات التمويل العقاري طويلة الأجل .
- 5- إن مشكلة النظم الحالية لتسجيل الملكية والتمويل العقاري وتنفيذها تكمن في أنها تستغرق وقتاً طويلاً بالإضافة الي طول الإجراءات وتعقدها فضلاً عن ارتفاع تكلفتها .

### التوصيات

- توصلت الدراسة لعدد من التوصيات من أهمها ما يلي :
- 1- ضرورة تخفيض سعر الفائدة على التمويل العقاري بحيث يكون في حدود 5-7% ومد فترة أجل سداد القرض الى 30 سنة وذلك لتشجيع الأفراد على زيادة الأقبال على التمويل العقاري وانتعاش السوق العقاري في مصر .
- 2- تبسيط الإجراءات الإدارية في جميع المؤسسات المرتبطة بنشاط التمويل العقاري وألا تقتصر فقط على إجراءات التسجيل ونظم الملكية، بل يتضمن أيضاً تشخيص العوائق والمشاكل التي تواجه المستثمر على جميع المستويات وإيجاد الحلول لها.
- 3- وضع قوانين معينة ترتبط بوضع المستثمرين في الأوراق المالية الخاصة بالتمويل العقاري وربطها بالحقوق والممتلكات محل الرهن وقواعد فرض الضرائب على هذه الأنشطة والإفلاس .
- 4- التصريح بإنشاء شركات غير مصرفية للتمويل العقاري وإقامة إطار تنظيمي لترخيصها والإشراف عليها .
- 5- السماح للبنوك بالاستثمار في أنشطة التمويل العقاري وكذلك المؤسسات المالية وصناديق الاستثمار وتداول عمليات التمويل العقاري بواسطة البنوك والجهات غير المصرفية .

- 6- عمل منظومة قوانين وأنظمة اقتصادية فعالة وكفؤة مما يتطلب مراجعة القوانين وتحديثها لتنسجم مع التوجه العام لتنشيط حركة التمويل العقاري.
- 7- ضرورة إعطاء الثقة لكل من المقرضين لأغراض التمويل العقاري أو المستثمرين في الأوراق المالية الخاصة بهذا التمويل بأن مصالحهم الخاصة بالملكية قابلة للتنفيذ في الوقت المناسب وبتكلفة معقولة.
- 8- طرح أوراق مالية للتمويل العقاري في سوق المال المصري يمكن أن يستجيب لاحتياجات البنوك ويمكن أن يسمح بتنمية صناديق الاستثمار في التمويل العقاري الأمر الذي يساعد على توجيه موارد رأسمالية ذات آجال أطول.

## **References:**

Abdel Hamid, Tharwat (2007). Real estate finance agreement: A study of the provisions of real estate finance law and comparative legislation. Dar Al-Jamia Al-Jadida, Alexandria.

Abu Zaid, Mohamed Mohamed (2017). Real estate financing as a new mechanism to stimulate the sale of built real estate (2nd ed.). Bibliotheca Alexandrina.

Al-Badali, Najwa Ibrahim (2005). The financial leasing contract. Dar Al-Jamia Al-Jadida, Alexandria.

Al-Fatlawi, Salam Abdul Zahra (2015). The legal concept of the real estate finance contract: A comparative study. Journal of Local Investigator for Legal and Political Sciences, 7(3), 1-47.

Al-Qadi, Hisham Mohamed (2012). Real estate finance: A comparative jurisprudential, legal, and economic study. Dar University Thought, Alexandria.

Al-Sabni, Sadiq Abdullah (2021). Participation financing: Reality and development mechanisms – A field study of a sample of Islamic banks in Yemen and Saudi Arabia. Journal of Administration and Economics, 46(129), 324-341.

Al-Sabousi, Saeed Saif (2019). The securitization system as a source of financing in the modern economy. Al-Hikma Journal of Economic Studies, 67(2), 65-108.

Al-Shahrani, Ahmed Saeed Al-Abdan (2012). The legal system of real estate finance contract (Doctoral dissertation, Cairo University).

Ali, Alaa Hussein (2017). Real estate finance and the controls of its employment in Sharia transactions (A jurisprudential study). Journal of Construction and Building Legislation, 4, 1-27.

Alida, S., & Thomas, S. (2016). A discussion of 'People's Housing' as a sustainable process with specific reference to a case study in Thabong, South Africa. Housing Futures Conference, Adelaide, 27-34.

Askar, Iman Omar (2005). Challenges of real estate finance law and solving housing problems: A case study of low-income people (Master's thesis, Cairo University).

Bitar, Mona Lotfy, & Farhat, Mona Khaled (2009). Real estate financing mechanism in Islamic banks. Damascus University Journal of Economic and Legal Sciences, 25(2), 7-32.

Central Agency for Public Mobilization and Statistics. (2013–2023). Statistical yearbook.

Dierker, M., Quan, D., & Torous, W. (2005). Valuing the feasance option in securitized commercial mortgages. *Real Estate Economics*, 32(4), 1-25.

Doling, J., Vandenberg, P., & Tolentino, J. (2017). Housing and housing finance: A review of the links to economic development and poverty reduction. ADB Economics Working Paper Series, No. 362, 1-34.

El-Shahawy, Qadri Abdel Fattah (2006). Explanation of real estate finance law No. 148 of 2001 and its executive regulations. Dar El-Nahda El-Arabiya, Cairo.

El-Sisi, Salah El-Din Hassan (2010). Real estate finance and economic and social development with feasibility studies. Dar El-Fajr, Cairo.

Fatiha, Ahmed (2022). Useless accumulation: Real estate development policies in Egypt. Friedrich Ebert Foundation (Egypt Office), 73-96.

Financial Regulatory Authority. (2020). Guide to the rules and standards governing the work of real estate finance and refinance companies. Central Administration, Egypt.

Financial Regulatory Authority. (2024). Annual report of the Financial Regulatory Authority, Egypt.

Haddad, Hanan Kutb (2019). Towards new mechanisms to stimulate real estate finance to solve the housing problem (Master's thesis, Cairo University).

Hamed, Marwa Sebowayh (2023). Evaluation of the real estate finance experience and its impact on the development of new cities in Egypt. *International Journal of Development*, 12(1), 27-41.

Hazal, Saja Sahib (2021). Towards a legal regulation of the real estate loan contract: A comparative study (Master's thesis, Middle East University).

Hussein, Mustafa Mohamed (2019). Real estate financing as a mechanism to stimulate the real estate market between theory and practice. Dar Al-Jamia Al-Jadida, Alexandria.

Ibrahim, Mahmoud Naehmedo (2015). The impact of the global financial crisis on the performance of the mortgage system in Egypt. *Al Nahda Magazine*, 16(1), 65-103.

Ibtisam, Toubal, & Lamsalaf, Abla (2020). Methods and techniques of Islamic financing for the real estate market: A case study of Al Baraka Bank. 7(6), 89-108.

Jawady, Nour El Din (2009). A theoretical approach to the American subprime mortgage crisis. University Center of Wadi El-Gaza, 191-202.

Jumaa, Abdel Hakim (2016). The role of real estate finance in stimulating the real estate market and solving the housing problem in Egypt. Journal of Legal and Economic Sciences, 48(2), 57-107.

Mahdi, Al-Saghir Mohamed (2012). The legal system of real estate finance: A comparative study in civil law. Dar Al-Jamia Al-Jadida, Alexandria.

McDonald, D. J., & Thornton, D. L. (2008). A primer on the mortgage market and mortgage finance. Federal Reserve Bank of St. Louis Review, Jan–Feb, 31-46.

Mikhaldi, Abd al-Qadir (2019). The effectiveness of the real estate loan contract in Algerian legislation (Doctoral dissertation, University of Algiers).

O’Sullivan, T., & Gibb, K. (2018). Housing economics and public policy. Oxford, UK: Blackwell Science Ltd.

Qanawi, Ezzat Malouk (2022). The role of real estate financing in reducing the housing problem in Egypt in light of international experiences. Journal of the Higher Institute for Gender Studies, 2(4), 1093-1162.

Rushdi, Dina Mohamed Al-Saeed (2017). Real estate financing guarantees in Egyptian law (Doctoral dissertation, Ain Shams University).

Saad, Nabil Ibrahim (2012). Real estate financing: A study in civil law. Dar Al-Jamia Al-Jadida, Alexandria.

Salim, Ayman Saad (2005). Problems of real estate financing agreements: A comparative study. Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo.

Shaker, Ali Ahmed (2003). Activating the real estate finance law. Cairo University, 10-35.

Shawqi, Baher (2002). The mortgage law: Continuous population biases. Egyptian Center for Housing Rights, Cairo.

Shehata, Mohamed (2015). Evaluating population and urban growth management policies in new urban communities in Egypt. Journal of Urban Research, 15, 60-78.

Sobhi, Mahmoud (2010). Real estate finance. Amjad Publishing, Jordan.

Talaba, Anwar (2004). Explanation of the real estate finance law. Modern University Office, Alexandria.

Warnock, V., & Warnock, F. (2008). Markets and housing finance. Journal of Housing Economics, 17(3), 239-251.

World Bank for Reconstruction and Development. (2020, February 28). The comprehensive real estate financing program using the program financing tool. Global Practice Sector for Finance, Competitiveness and Innovation, MENA Region.

Yadak, Mohamed Talat (2018). Citizenship and the role of real estate finance in solving the housing problem in Egypt. Twelfth Scientific Conference on Citizenship and Law, Benha University, 2280-2324.

Yavas, A., & Colwell, P. (2016). A comparison of real estate marketing systems: Theory and evidence. Journal of Real Estate Research, 10(5), 583-600.

Zidan, Mohamed Ahmed (2009). Chapters of the global financial crisis: Its causes, roots and consequences. Conference on the Global Financial Crisis, Al-Jinan University, .