

دور البنوك في التمويل العقاري

د/ رشدى صالح عبد الفتاح صالح

باحث اقتصادى مصرفى - مدير إدارة المراجعة العامة

المصرف العربى الدولى - إسكندرية - مصر

دور البنوك في التمويل العقاري

مقدمة

يعيش العالم الآن عصر التحولات المتلاحقة في كافة المجالات والأنشطة وبخاصة القطاعات الاقتصادية والمالية التي حظيت بالاهتمام الأكبر منذ بداية السبعينيات من القرن العشرين . وبعد الجهاز المصرفي من أكثر الأنشطة تأثراً بالتطورات العالمية ، وأكثرها استجابة للتغيرات سواء المحلية أو الدولية . وقد أدى التقدم في مجال الاتصالات والمعلومات إلى تعزيز فرص البنوك والأسواق المالية في النمو السريع والتوسيع في عملياتها. بالإضافة إلى أن هذا القطاع يقوم بدور فعال وهام في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية بما يتوافر لديه من قدرات على تعبئة الموارد المحلية واستخدامها بالطريقة التي تؤدي إلى تحقيق الأهداف المقصودة والمرجوة منها.

ولكى يقوم القطاع المصرفي بدور فعال في النشاط الاقتصادي لابد من توافر ثقة المدخرين فيها ، لأن البنك مؤسسات وسيطة بين المدخرين الذين يدخلون جزء من دخلهم ، ولكن لا يعرفون كيف يستغلونها الاستغلال الأمثل بشكل مباشر . وعلى العكس هناك مجموعة من الأفراد الذين لديهم أفكار لمشروعات وليس لديهم القدرة على تنفيذها . ويطلق عليهم الوحدات العاجزة (DIFFICT UNITS) . ولذلك اتسع نشاط الوحدات المالية الوسيطة وعلى رأسها البنك بين الطرفين ، لأنها تحمل جزء من المخاطرة وتتوافر فيها الثقة عند التعامل . وظهرت بجانبها مؤسسات مالية وسيطة أخرى (المؤسسات التمويلية غير المصرفية تتشمل شركات التأمين ، صناديق المعاشات ، صناديق الاستثمار بأشكالها المختلفة) وإن كان دورها محدوداً مقارنة بالبنوك في مصر .

ولابد من توافر الأدوات المالية FINANCIAL INSTRUMENTS

فى شكل دين DEBIT أو حق ملكية فى شكل EQUITY.^(١) بالإضافة إلى الإطار القانونى الذى يحكم الشكل القانونى، بجانب إطار ونظام نقدى سليم يحفظ للنقد قيمة. وقيام الجهاز المصرفي بدوره فى سرعة إجراءات التسويات اللازمة. وما زال هذا القطاع مسيطرًا على قطاع التمويل بصورة أساسية، وليس فى مصر فحسب بل فى كثير من الدول النامية التى تعانى من انخفاض الدخول وبالتالي معدلات الادخار. وبالتالي نقص التمويل المتاح للاستثمار.^(٢)

ويعد قطاع التمويل العقارى من القطاعات الجاذبة التى تشهد نمواً مستمراً للاستثمار فى كثير من دول العالم، وذلك لأهميته بما يمتلكه من نسبة كبيرة من أصول القطاع العائلى والأفراد، بالإضافة إلى كونه محركاً هاماً للنمو الاقتصادي لارتباطه بعدد كبير من الصناعات والأنشطة بشكل مباشر أو غير مباشر، والتى تصل إلى نحو منه صناعة ومهنة، ومساهمته فى أي استراتيجية لمقاومة الفقر والبطالة بتوفيره كثير من فرص العمل سواء فى النشاط العقارى مباشرة أو الصناعات المكملة له.^(٣)

ويتضح ذلك من سعى الدولة عند التفكير فى تحفيز عملية التنمية الاقتصادية وخاصة فى فترات الركود إلى سعيها لتنشيط القطاعات الاقتصادية المختلفة وعلى سبيل المثال حالة الركود الاقتصادي العقارى التى أصابت مصر فى الفترة من ١٩٩٦ - ٢٠٠١ سعت إلى إصدار قانون التمويل العقارى ليساعد على تنمية وتطوير هذا القطاع الاقتصادي الهام. وبصفة خاصة فى البحث عن دور أشمل للقطاع المصرفي ليساهم فى تنمية هذا القطاع. مع مراعاة ما يتعرض له هذا لاقطاع من مخاطر متعددة، أدت إلى حدوث أزمات اقتصادية ولذلك يجب مراعاة درجة المخاطرة التى يتعرض لها هذا القطاع عند تقديم التمويل المصرفي له. وسنعرض

١ - د. حازم البيلوى : التمويل شريان الحياة لل الاقتصاد القومى : قضايا وآراء . الأهرام فى

٢٠٠٢/٧/١٤

٢ - البنك الأهلى المصرى : دور الجهاز المصرفي فى الاقتصاد القومى - النشرة الاقتصادية - العدد (٤) مجلد ٣٩ لسنة ١٩٨٦ .

٣ - البنك الأهلى المصرى : التمويل العقارى - آلية تنشيط السوق العقارى فى مصر . النشرة الاقتصادية . العدد (٤) مجلد (٥٩) . القاهرة ٢٠٠٦ .

لأهمية دور القطاع المصرفي في توفير التمويل الذي يعد المحرك الأساسي لأى نشاط اقتصادي واجتماعي من خلال الصفحات التالية:

- المبحث الأول : أهمية التمويل العقاري كأداة فعالة في التنمية الاقتصادية.
- المبحث الثاني: دور البنوك في التمويل العقاري.

المبحث الأول : أهمية التمويل العقاري

مقدمة

شهد الاستثمار العقاري في مصر خلال السنوات الخمس الأخيرة طفرة ملموسة لعدة أسباب أبرزها تحول لاستثمار من القطاعات الاقتصادية التقليدية كالصناعة والزراعة والتجارة إلى قطاع العقارات وسوق الأوراق المالية والذي تتحلى هو الآخر في الفترة من ٢٠٠٧ لصالح قطاع العقارات ليس في مصر وحدها ولكن في كثير من الدول العربية، ويرجع ذلك إلى التطورات العالمية منذ أحداث سبتمبر ٢٠٠١، وارتفاع أسعار البترول والتي أدت إلى توافر فوائض مالية لدى بعض الدول العربية، وتحولها إلى الاستثمار العقاري الذي يلقى جاذبية خاصة لدى الكثيرين في هذه الدول وخاصة بعد الانتهاء من التنمية العمرانية في كثير من هذه الدول. وقد تعرض هذا القطاع لهزة مالية عقب الأزمة المالية العالمية بدءاً من سبتمبر ٢٠٠٨ مما أدى إلى تراجع الاستثمارات المقدمة لهذا القطاع الهام.

وسنتناول ذلك من خلال :

- أولاً : الاتجاهات العالمية في التمويل العقاري.
- ثانياً : العوامل المشجعة على الاستثمار العقاري.
- ثالثاً : العوامل المؤثرة في الطلب على التمويل العقاري.
- رابعاً : تعريف وخصائص التمويل العقاري.
- خامساً : أهمية التمويل العقاري

١ - مهندس حسين صبور : تحقيق بعنوان الاستثمار العقاري الأجنبي في مصر . جريدة المسال ٢٠٠٦/١١/٢٦ ص ١٧ وأضاف أن من أسباب توسيع العرب في مصر أنه غير مرحب بهم في الغرب ولذلك اتجهوا إلى مصر يدع باكستان وماليزيا . بالإضافة إلى التحسن النسبي في مناخ الاستثمار . وأن الاستثمار العقاري الفاخر أصبح قبلة للأثرياء العرب.

أولاً : الاتجاهات العالمية في التمويل العقاري.

يشهد قطاع التمويل العقاري في العديد من دول العالم المتقدمة خلال الفترة الحالية نمواً وانتعاشاً ملحوظاً، ويوضح ذلك من البيانات التي تشير إلى أن متوسط نسبة قروض التمويل العقاري بلغت نحو ٤٧,٥ % من الناتج المحلي الإجمالي في دول الاتحاد الأوروبي، ونحو ٧٠ % في كل من الولايات المتحدة وبريطانيا وأستراليا، في حين تخطت النسبة ١٠٠ % من الناتج المحلي في هولندا.^(١)

وتعد تجربة شيلي من التجارب الرائدة في هذا المجال، وتقوم الحكومة بدعم الإسكان وخاصة لأصحاب الدخول المتوسطة والمتدنية وكذلك لقاطني المناطق الريفية والحضر المرغوب تطويرها حيث تتيح له الحكومة الحصول على قرض رهن عقاري في حدود ٧٥ % من قيمة المسكن بفائدة يبلغ معدلها الحقيقي ٨ % ولمدة تتراوح بين ١٢ - ٢٠ سنة ويتم الدعم عن طريق المجلس البلدي أو أحد الاتحادات أو الجمعيات التعاونية ويشترط أن يكون لديه مدخلات تعادل ١٥ % من قيمة السكن. ولذلك يعد التمويل العقاري محل اهتمام ودعم الحكومة.^(٢)

وبالنسبة للدول العربية وخاصة السعودية ودول الخليج تشهد طفرة إسكانية نتيجة تزايد السكان وأسعار البترول، واعتباره من مصادر الاستثمار، ولقد توسيع كثير من هذه الدول في إنشاء المساكن، وتقدر الاستثمارات العقارية العربية بـ ٢,٣ تريليون دولار، وأنه من المتوقع أن يرتفع الطلب على العقارات مستقبلاً ويرجع ذلك إلى أن ٥٠ % من السكان دون الـ ١٥ عاماً.^(٣)

ويوجد شركات تمويل عقاري عربية تمثل نشاطاً محلياً وعالمياً مثل شركة أملاك (الإماراتية للتمويل) والتي تبلغ أصولها ١٤,٢ مليار درهم - مقارنة بـ ٦,٢ مليار في العام السابق ٢٠٠٧، وشركة إعمار العقارية (إماراتية) والتي

١ - البنك الأهلي المصري : التمويل العقاري آلية لتنشيط السوق العقاري في مصر - النشرة الاقتصادية - العدد (٤) المجلد (٥٩) عام ٢٠٠٦ ص ١٧ - ٤٣ .

٢- مجلة البنوك : بنوك مصر - الخبرة الأجنبية في التمويل العقاري - العدد ٥٢ - يونيو ٢٠٠٦ . ص ٣١ - ٣٣ .

٣ - مناقشات المنتدى الاقتصادي العربي - بيروت . ٤-٣ مايو ٢٠٠٨ . جريدة العالم اليوم . الصفحة الأولى . ٢,٣ تريليون دولار حجم الاستثمارات العقارية العربية .

بلغت أرباحها ٣,٣ مليار درهم عن السنة أشهر الأولى من عام ٢٠٠٨ والتي تعمل على الصعيد المحلي والعالمي. ولها فرع في مصر.^(١) وقد حدث تباطؤ في قطاع العقارات العربي (الآن ٢٠٠٩ الرابع الأول) نتيجة الأزمة المالية العالمية.

التمويل العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية والأزمة المالية العالمية:

بالرغم من الدور الهام الذي لعبه التمويل العقاري في التنمية الاقتصادية إلا أن التوسيع غير المدروس فيه يؤدي إلى حدوث مخاطر تمويلية كما حدث في الولايات المتحدة في عام ٢٠٠٨ نظراً لأن التمويل العقاري يعد من القطاعات الجاذبة للاستثمار والتي تؤدي إلى تشجيع الاستثمارات في قطاعات أخرى.

ولقد انتهت الولايات المتحدة الأمريكية سياسات تهدف إلى تحفيز الطلب لزيادة الاستهلاك في الفترة من ٢٠٠١ - ٢٠٠٤ وذلك بتحفيض سعر الفائدة وتشجيع الاقتراض وخاصة بعد حدوث تباطؤ في قطاع تكنولوجيا الاتصالات والمعطومات، ولقد أدت سياسات الرئيس الأمريكي بوش في ٢٠٠٤ إلى تشجيع الأسر الأمريكية من تملك المنازل إلى اتباع سياسة هادفة تؤدي إلى تسهيل الحصول على القروض العقارية دون دفع آية مقدمات من الثمن وزيادة مدة تحصيل القسط الأول للسداد. وفي الفترة من ٢٠٠١-٢٠٠٣ انخفض سعر الفائدة من ٦,٥ % إلى ١ % عام ٢٠٠٣. وأدى إلى التوسيع في هذا القطاع وأصبحت الأوراق المالية المدعومة بالرهونات العقارية هي الوسيلة الأكثر رواجاً للاستثمار من قبل المؤسسات المالية (البنوك الاستثمارية وصناديق المعاشات وغيرها) وبالتالي زاد الطلب وارتفعت أسعار العقارات ووصلت الذروة في عام ٢٠٠٦، ثم في عام ٢٠٠٧ انتهى البنك الفيدرالي الأمريكي سياسة رفع سعر الفائدة لمكافحة التضخم ما أدى إلى زيادة تكلفة القروض وبالتالي تراجع سوق العقارات، وتختلف أكثر من ٢٥ % عن السداد في المواعيد واتجهت الأسر إلى عرض منازلها للبيع مما أدى إلى انخفاض الأسعار وبالتالي بدأت الأزمة المالية تأخذ منحى اقتصادي، نظراً للتتوسيع في إصدار الرهونات

١ - عالم المال : جريدة متخصصة . ١٥٥ % زيادة في صافي أرباح أملاك التمويل العقاري في النصف الأول ٢٠٠٨ . بتاريخ ٦/١٥/٢٠٠٨ .

- العالم اليوم : ٣,٣ مليار درهم صافي أرباح إعمار العقارية . ٢٠/٧/٢٠٠٨ .

والأدوات الأخرى مثل عمليات التوريق (تحويل القروض السكنية إلى سندات مدعومة بتلك القروض مما يؤدي إلى تشابك المؤسسات المالية). وأدى انهيار الثقة في هذه المؤسسات إلى تحول المودعين لسحب أموالهم، وبالتالي حدوث الأزمة المالية التي كان من أحد أسبابها التوسيع غير المدروس في سوق الرهون العقارية الأمريكية عالية المخاطر، وازدادت القروض العقارية من ١٦٥٦ مليار دولار إلى ٣٥٧٧ مليار دولار عام ٢٠٠٧ ، و ٣٦٤٢ مليار دولار في ٢٠٠٨/٨ ، وبذلك تصل نسبة الزيادة ل ٥٠٪ و كان ذلك من أسباب الأزمة. وبالرغم من أنّثر هذه الأزمة إلا أنّثرها تختلف من دولة لأخرى حسب البنية الاقتصادية السائد ودرجة التوسيع. ^(٤)

ثانياً : العوامل المشجعة على الاستثمار العقاري.

يرجع انتعاش سوق العقارات عالمياً إلى عدة عوامل منها :

- ارتفاع معدلات النمو الاقتصادي.
- التوسيع في سياسات التحرر المالي والشخصية، وزيادة التوسيع في دور القطاع الخاص وتراجع الدور الحكومي.
- تباطؤ معدلات التضخم وانخفاض أسعار الفائدة. مما ساعد على انخفاض تكلفة الشراء والبناء.
- ارتفاع أسعار العقارات ذاتها، وهو ما يخلق زيادة في الطلب عليها. ^(١)
- زيادة الفوائض المالية في الدول العربية نتيجة ارتفاع أسعار البترول، وانخفاض معدلات أرباح البورصات العربية، وتشجيع كثير من الدول العربية للاستثمار الوافدة ومنها مصر.

^(٤) لمزيد من المعلومات ...

- د. حازم البيلالى : من الأزمة المالية العالمية - اتحاد المصادر العربية - أكتوبر ٢٠٠٨ - العدد

٣٠ ص ٢٣٥

- عبد الفتاح الجبالي : الأزمة العالمية وانعكاساتها على الاقتصاد المصري - كراسات استراتيجية - مركز الدراسات السياسية والاستراتيجية - الأهرام - العدد ١٩٣ - نوفمبر ٢٠٠٨
- ١ - البنك الأهلي المصري / التقرير الاقتصادي : التمويل العقاري آلية لتنشيط السوق العقاري في مصر . مرجع سابق ص ١٨ .

وإن كان هذا التوسيع قد قبّله بعض الأزمات في التمويل العقاري ومنها أزمة التمويل العقاري الأمريكية التي حدثت في النصف الثاني من عام ٢٠٠٧، وأثرها على البورصات العالمية حينئذ، وأيضاً الأزمة الاقتصادية في دول جنوب شرق آسيا عام ١٩٧٧. وما أدت إليه من انهيارات في البورصة، وأسواق العقارات في هذه الفترة والتي انتهت في عام ٢٠٠٠. وكان من أسبابها توسيع كثير من البنوك الكبرى في الإقراض العقاري، أو ما يسمى بسوق الرهن السنوي. وانخفاض أسعار الفائدة وأثرها في التوسيع في هذا النشاط. ولقد أدت أزمة التمويل العقاري الأمريكي إلى تدخل صندوق النقد الدولي والبنك المركزي في تثبيت من دول العالم للتخفيف من آثار هذه الأزمة، من هنا يتضح أن التمويل العقاري يحتاج إلى دراسة وخبرة قبل التوسيع غير المدروس فيه. ^(١)

ثالثاً : العوامل المؤثرة في الطلب على التمويل العقاري.

١ - النمو السكاني :

يبلغ عدد سكان مصر الآن ما يقرب من ٨٠ مليوناً، بنسبة زيادة سنوية حوالي ٢ %، ويستقل السكان حوالي ٥ % من مساحة الأرض حول الدلتا. ولذلك يتزايد الطلب على الإسكان باستمرار، فكلما زاد العدد زادت الاحتياجات. وخاصة لارتفاع عدد السكان من الشباب ولذلك يوجد طلب لا يقل عن ١٥٠ ألف وحدة سكنية سنوياً، معظمها إسكان متوسط، وفي ظل قصور الموارد الحكومية، والاعتماد على القطاع الخاص في حلها. وتزايد المشكلة باستمرار ونجد أن الطلب على المسارك وبالنالي على تمويل الإنشاءات اللازمة يتزايد. ^(٢)

٢ - التطور الاقتصادي :

- ١ - لمزيد من التفاصيل في هذا الموضوع : يرجع إلى الواقع الاقتصادية وصندوق النقد الدولي في شهر أغسطس عام ٢٠٠٧ . ود. حازم البيلوي : الفوائض النفطية والتكميل الاقتصادي العربي - الأهرام ٢٦/٤/٢٠٠٨ - حول استثمار الفوائض النفطية.
- ٢ - د. محمد وحيد المنظاوي : بعض الاعتبارات المهمة لقانون التمويل العقاري . جريدة العالم اليوم ٢٢/٤/٢٠٠١ .

كلما زاد الدخل القومي، ازداد نصيب الفرد من هذا الدخل وزادت القدرة الشرائية وبالتالي الطلب على الحاجات الضرورية ومن أهمها المأكولات والمسكن. ولقد أدت القوانين الاقتصادية من عدم توريث المساكن إلا لمرة واحدة إلى زيادة الطلب هي الأخرى.

٣- التطور الاجتماعي:

بعد الانتقال من الريف إلى المدن بحثاً عن فرص العمل والرزق من الأساليب المؤثرة في الطلب على السكن. وبالرغم من التوسيع في إنشاء المدن الجديدة إلا أنها في كثير من الأحيان لم تؤدي إلى حل المشكلة. ولم تتحقق المطلوب منها وظلت كثيرة من المساكن بها مخلفة نتيجة نقص الخدمات أو وسائل الانتقال أو المشروعات الصناعية.^(١)

٤- توافر آليات الشراء:

أدى ثبات القيمة الإيجارية إلى عزوف الاستثمار عن المساكن ولكن نتيجة للسعى للتوسيع في الاستثمار العقاري وإصدار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والهدف الأساس منه تشجيع الاستثمار العقاري، وإيجاد مجال أوسع أمام الجهاز المصرفي للمساهمة في التمويل، وزيادة فاعلية دور القطاع الخاص، واستحداث شركات تعمل في مجال التمويل العقاري إلى زيادة الاهتمام بالتمويل العقاري واتساع نشاطه. وبالتالي زيادة الطلب على الإسكان وإن كان ذلك لم يحقق الغرض منه تماماً.

رابعاً : تعريف وخصائص التمويل العقاري.

هناك تعاريف متعددة للتمويل العقاري وتدور حول التمويل العقاري بمفهومه القانوني ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ويقصد به: نشاط الإقراض أو نشاط التمويل الذي تتولاه أو تزاوله الأشخاص الاعتبارية العامة وشركات التمويل العقاري المرخص لها.

١- لمزيد من التفاصيل يرجع إلى د/ داليا حسن الدرديرى : المدن الجديدة وإدارة التنمية العمرانية فى مصر . كتاب الأهرام الاقتصادي . العدد ١٩٧ مايو ٢٠٠٤ . ص ٦٤-٦٥ .

٢- ٣٦-٣٧ .

والبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري. للاستثمار في المجالات والأنشطة العقارية فقط، سواء كانت شراءً أو بناءً أو ترميمًا أو تحسيناً. وسواء كانت في الإسكان العادى أو التجارى، أو الإدارى أو الخدمى. وذلك لصالح الطرف المشتري على أن يكون مسجلًا باسم البائع، وذلك لضمان حق الامتياز على هذا العقار لصالح الجهة الممولة.^(١)

ويعرف أيضًا : بأنه التمويل للاستثمارات فى مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومبانى المحال المخصصة للنشاط التجارى، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التى يقبله الممول وفقاً لـ^(٢) العادة المطبقة فى هذا الشأن.^(٣)

ويتبين من التعريف السابق :

أن التمويل العقارى : تنظيم يهدف إلى توفير التمويل اللازم فى مجال النشاط العقارى - بشرط مساهمة المشتري بـ ١٥ % - وتحمل الجهة الممولة (الذكى - شركة التمويل) النسبة الباقية ٨٥ %، على أن تتخذ الإجراءات القانونية من رهن رسمي لضمان حقوق الامتياز الممول لاقتضاء حقه عند الضرورة.. وبالتالي يشجع الجهات الممولة على تقديم التمويل، وبالتالي تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الإسكان، وإيجاد وسيلة تساعد الجهاز المصرفي فى الاستثمار وبالتالي تنشيط قطاع هام من القطاعات الاقتصادية فى المجتمع.

خصائص صناعة البناء والتشييد التي تحتاج إلى التمويل العقارى :

- تتطلب هذه الصناعة فترة زمنية طويلة نسبياً لإجازها.
- إن الوحدات المنتجة منها تتميز بضخامة الحجم إلى درجة واضحة مقارنة بغيرها من الصناعات.

١ - شكري محمد سيد . مدير الإدارة القانونية بنك مصر - محاضرة ألقبها فى القاهرة . للعاملين بالبنك فى ٢٠٠٢/٤/١ (غير منشورة) .

٢ - البنك الأهلي المصري - النشرة الاقتصادية . التمويل العقارى آلية لتنشيط سوق العقارات فى مصر - مرجع سابق.

- يقدر كل مشروع منها منفرداً بخصائصه وظروفه وطريقة تنفيذه وكذلك في الإطار القانوني الذي يحكمه.
- تحتاج إلى مشروعات كبيرة وصغرى الحجم نسبياً تمتلك أصولاً متنوعة وتعتمد على كثير من الصناعات المغذية.
- تركز منتجاتها في الأبنية ومشروعات الهندسة المدنية التي تقسم إلى مباني سكنية، ومبانٍ لأغراض أخرى.
- ولذلك يمثل التمويل جاتب مختلف من جوانب التمويل لها صفات مختلفة - منها طول المدة اللازمة للسداد - ارتباطها بالدخل ودرجة التطور الاقتصادي - اختلاف ظروف ونوعية الحاجة السكن من منطقة وبيئة لأخرى.

خامساً : أهمية التمويل العقاري

بعد توفير التمويل من أهم الاعتبارات التي يجب مراعاتها عند التفكير في إنشاء أو تمويل المشروعات، ويرتبط نجاحها بمدى توافر مصادر التمويل الملائمة، الجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمشروع، مع توافر الإدارة الجيدة، وسوق متعددة للسلع والخدمات التي يقدمها. وكذلك التوقعات المستقبلية لنجاح المشروع.

ويلعب توفير التمويل المناسب دوراً مهماً في نجاحه، بالإضافة إلى أهمية توفير التمويل تؤثر في كثير من الأنشطة المرتبطة بالنشاط أو المشروع ذاته.

ويرتبط النشاط العقاري ارتباطاً وثيقاً بمدى توافر التمويل الملائم لأن النشاط العقاري نشاط طويل الأجل، يحتاج إلى استثمارات كبيرة الحجم، يؤثر ويتأثر بغيره من القطاعات ولذلك فتوفير التمويل من القضايا المحورية ليس لهذا القطاع فحسب ولكن لغيره من القطاعات ذات الصلة المباشرة أو غير المباشرة وتوجزها فيما يلى :

١- الاقتصاد القومي :

بعد النشاط العقاري من الأنشطة المؤثرة في الاقتصاد القومي وتساهم في تحقيق النمو الاقتصادي وتوفير فرص العمل حيث تمثل الثروة العقارية العالمية أعلى

نسبة من حيث القيمة تقدر بنحو ٦٠ % من إجمالي الثروات، ويقدر القطاع السكني بنحو ٣٠ % منها، كما يمثل القطاع الرئيسي أهمية كبيرة حيث تقوم عليه أكثر من ١٠٠ صناعة مغذية.^(١)

وتقدر الثروة العقارية في مصر بحوالى ٢٧٠ مليار جنيه مصرى ٢٠٠٦ وتقدر مساهمة قطاع التشييد والبناء بنحو ٥ % من الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ (١٧٠٠٣,٨ مليار جنيه مصرى). وقدرت بـ ٤,٥ % (١٩٦٨٧,٣ مليار جم) عام ٢٠٠٦.^(٢)

ولذلك يعد تمويل النشاط العقاري باللغ الأهمية بالنسبة للأقتصاد القومي. سواء على المستوى المحلي أو العالمي.

ويمكن إيضاح هذا الدور عن طريق البيانات الإحصائية عن الفترة من

٢٠٠٥ - ٢٠٠٧

١ - وزارة الاستثمار : تقرير بشأن تطور أداء نشاط التمويل العقاري في مصر . الصفحة الأولى .

موقع الوزارة على شبكة المعلومات . الأداء المالي ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧

٢ - البنك المركزي المصري - المجلة الاقتصادية - العدد ٣ - ٢٠٠٧ / ٢٠٠٦ ص ٩١ .

٣ - البنك المركزي المصري - التقرير السنوي ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦ ص ١٢٨ .

بيان عن المشروعات الإنثانية وفقاً لقائون استثمار المناطق الحرة.

مشروعات إنثانية	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٢٠٠٧
عدد	١٣٢٥	٥٣٧	٥١٧
رأس المال	٦٤٧٥	١١١٨٧	١٠٥٦
تكليف استثمارية	١١٤٣٢	--	--
فرص العملة	١٠٨٣٤٣	--	--

المصدر : البنك الأهلي المصري - النشرة الاقتصادية - العدد الأول - العدد ٥٩ لسنة ٢٠٠٦
المجلد ٦٠ لسنة ٢٠٠٧، المجلد ٦١ لسنة ٢٠٠٧ ص ١٧٢

- الإنفاق العقاري والناتج المحلي الإجمالي

ويعد من وجهة الإنفاق الناتج المحلي من الأوجهة التي يتم بها توجيه الاستثمارات القومية. ويتبين منها أهمية الاستثمار العقاري (سواء على قطاع التشييد والبناء أو الأنشطة العقارية) كما يتضح من البيانات التالية :

الإنفاق المحلي الإجمالي على قطاعات التشييد والبناء والأنشطة العقارية
فى الفترة من ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧ تقديرى

	٢٠٠٥		٢٠٠٦	الإنفاق الإجمالي
نسبة		نسبة		
%١	١٣٠٥,٣	%٢	٢١٩٢,٣	التشييد والبناء
%١١	٩٨٠٦	%١٣	١٤٤٢٠,٥	الأنشطة العقارية

ولقد خلت النشرة الاقتصادية من تقديرات ٢٠٠٧

البنك الأهلي المصري - النشرة الاقتصادية - العدد الأول - العدد ٥٩، ٦٠ لسنة ٢٠٠٦
ص ١٣٢.

ويتبين من هذه البيانات والسابقة عليها أهمية الإنفاق على التشييد والبناء أو الأنشطة العقارية كنسبة من الإنفاق الم المحلي الإجمالي وبالتالي أهميته بالنسبة للاقتصاد القومي، والدور الذي يمكن أن يؤديه.^(١)

٢- القطاع المصرفي :

يتكون القطاع المصرفي في أية دولة من البنك المركزي، البنوك التجارية، وبنوك التنمية، بنوك الاستثمار والأعمال، والبنوك المتخصصة وله في الدول النامية عدة وظائف رئيسية اهمها :

- القيام بالوظائف المصرفية المعتادة او التقليدية.
- تمويل عملية التنمية الاقتصادية.
- تقديم الخدمات غير المصرفية.^(٢)

ولذلك يقوم الجهاز المصرفي بدور فعال في عملية تمويل الأنشطة الاقتصادية، بغرض أساسى وهو تمويل عملية التنمية وتحقيق فائض وأرباح من وراء ذلك.

١- جريدة المال . صفحة العقارات بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١ ص ١٩ - ٥ مليارات جنيه استثمارات مستهدفة في القطاع.

كشفت دراسة لمركز دعم واتخاذ القرار التابع لمجلس الوزراء في المستهدف دخوله بصفة فعلية إلى السوق العقارية من الاستثمارات الأجنبية المباشرة خلال عام ٢٠٠٨ يقدر بنحو ٥ مليارات جنيه، مقابل ١,٩ مليار جم عام ٢٠٠٧ . ومن المتوقع أن يصل عدد الوحدات المولدة بنظام التمويل العقاري نحو ١٤ ألف وحدة، مقابل ٥ آلاف وحدة عام ٢٠٠٧ .

- جريدة عالم المال بتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٠ حجم الثروة العقارية ٤ تريليونات دولار .

كشف الدكتور أحمد مطر الأمين العام للاتحاد العربي للتنمية العقارية، عن وجود خطة لإنشاء سوق عقارية موحدة والانضمام لكونسورتيوم العالمي لاتحادات الاستثمار العقاري وان الطلب متزايد على الإسكان بما يزيد عن ٨٥٠ ألف وحدة سنويًا . وأن الثروة العقارية العربية تقدر بـ = ٤ تريليون دولار تتمثل في ٥٨ مليون مسكن، و ٤ ملايين وحدة تجارية وإدارية . وحوالى ٢ مليون وحدة مصيفية . وأن النشاط العقاري قطرة تدفع ٩٦ نشاطاً صناعياً آخر.

- د. رشدي صالح : البنوك الشاملة وتطوير دور الجهاز المصرفي المصري - رسالة ماجستير -

كلية الحقوق - الإسكندرية ١٩٩٩

ويعد التمويل العقاري أحد الأنشطة الاستثمارية التي تقوم البنوك بتمويلها، وتقوم بدور فعال بالمساهمة بنسبة ليست قليلة في الناتج المحلي الإجمالي، وتعد العقارات (الأصول الثابتة العينية) أحد الضمانات التي تستخدمها البنوك عند تقديم التمويل في كثير من الحالات الائتمانية كأحد الضمانات المعنادة.

ويتضح من بيانات المركز الإجمالي للبنوك عن الفترة من ٢٠٠٤ - ٢٠٠٦ أن القروض بضمان الرهن العقاري قصيرة الأجل وطويلة الأجل كالتالي:

إجمالي القروض وأوراق تجارية مخصومة عن المدة من ٢٠٠٤ - ٢٠٠٦

مليون جم

٢٠٠٧ ديسمبر		٢٠٠٦ ديسمبر		٢٠٠٥ ديسمبر		
%	مم	%	مم	%	مم	
% ٤	١٤٢٧٣,٥	% ٤	١٤١٩١,٤	% ٢,٥	٥٥٩٨,٤	قروض تستحق خلال سنة بضمان رهن عقاري
% ٤	١٥٣٦٤,٩	% ٥	١٦٣٥٤,٦	% ٣,٥	١٠٥٨٥,٥	قروض تستحق بعد سنة بضمان رهن عقاري

المصدر: البنك الأهلي : النشرة الاقتصادية. العدد الأول. مجلد ٦١، ٥٩، ٦٠ ص ١١٥

وبذلك يعد الاستثمار العقاري أو التمويل العقاري بالنسبة للبنوك مجالاً للاستثمار، بالإضافة إلى تنوّه أحد الضمانات المستخدمة في التمويل ومجالاً لتحقيق الربحية وللمساهمة في التنمية الاقتصادية.

٣- الأفراد

يساهم التمويل العقاري في حل مشكلة الإسكان، التي تعد من أهم المشاكل التي تواجه المجتمع المصري، بسبب زيادة السكان والهجرة الداخلية، وارتفاع مستوى الدخول. وهي من المشاكل الملحة. كما يساهم أيضاً التوسيع في التمويل العقاري إلى التخفيف من مشكلة البطالة وحدة الفقر للطاقة الاستيعابية المباشرة وغير المباشرة للعملة كما يتضح من البيانات التالية :

توزيع العمالة على قطاعات النشاط الاقتصادي ٢٠٠٤ - ٢٠٠٦

ديسمبر ٢٠٠٧		ديسمبر ٢٠٠٦		ديسمبر ٢٠٠٥		القطاع
%	مليون	%	مليون	%	مليون	
%٨	١٥٥١	٧%	١٤٩٥	%٧	١٤٤٩	التشييد والبناء
%٣	٦٧٨	٣%	٦٥١	%٣	٦٣٠	العقارات

البنك الأهلي المصري : النشرة الاقتصادية. العدد الأول المجلدات ٥٩، ١٠، ١١ ص ١٢١

ويتضح من ذلك مدى مساعدة هذا القطاع في توفير فرص عمل مباشرة، وبالإضافة إلى الصناعات والمهن الأخرى التي تستوعب أعداداً كبيرة من العمالة.

المبحث الثاني : دور البنوك في التمويل العقاري

مقدمة :

تتعدد وتتنوع مصادر التمويل العقاري، وتحتلت من مشروع لآخر مابين مساهمة القائمين على المشروع أو المستهلكين لمنتجاته، او البنوك والشركات المتخصصة. وتأثر بالنشاط الاقتصادي القائم وغيره من العوامل الأخرى. وبعد قطاع التمويل العقاري من القطاعات الهامة التي صدر لها قانون ينظم عملها، ويحدد المنشآت العاملة فيها والضوابط التي يجب مراعاتها بالنسبة للقطاعات العاملة في هذا الشأن. القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.^(١)

ونصت المادة الثالثة من القانون التالي: يكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون، بشرط قيدها في سجل تعدد الجهة الإدارية لهذا الغرض:

- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشا التمويل العقاري ضمن أغراضها.
- شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون.

ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي بعد موافقته، ووفقاً للقواعد التي يقررها أن تزاول نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة ٤٥ والباب السابع من هذا القانون.^(٢) وبذلك يحق للبنوك التجارية والعقارية والاستثمارية أن تقوم بهذا النشاط، أو إنشاء شركات تقوم به، دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تخضع البنوك أيضاً قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل. وتعنى البنوك أيضاً من

١ - قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ . ملحق مع مجلة الأهرام العدد ١٦٩٤ بتاريخ ٢٠٠١/٦/٢٥ . اللائحة التنفيذية . الواقع المصرية العدد ٢٨٢ تابع بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٩ التعديلات العدد ٦٤ أ في ٢٠٠٥/٣/٢٢ .

٢- د. محى الدين علم الدين : شرح قانون التمويل العقاري (بدون ناشر) ٢٠٠٢ ص ٢٣ وص ٣٨٢

الاستعانة بخبراء التقييم التي تقع على عاتق المقرض. وذلك تخفيقاً للرسوم وتشجيعاً لها للتوسيع في التمويل.

ولقد وافق البنك المركزي للبنوك المسجلة بمواصلة نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن أو الوحدات الإدارية وغيرها بشرط:

- التنااسب بين آجال موارد البنك وإجمالي الإقراض لأغراض التمويل العقاري.
- مراعاة الضوابط والقواعد المصرفية السليمة في مجال منح الائتمان.
- استيفاء بيانات دورية (ربع سنوية) بنشاط التمويل العقاري.
- الاحتفاظ بنسبة ٥٥٪ من إجمالي محفظة الاستثمار - واستثناء البنك العقاري وبنك الإسكان منها.

ويتضح من ذلك تشجيع القانون ووضع الضوابط لتوسيع البنك في هذا النشاط.

ويتضح لنا مما سبق سعي الدولة لتشجيع الجهاز المركزي للتوسيع في أعمال التمويل العقاري بتهيئة البيئة التشريعية والقانونية الملائمة، علماً بأن البنك - ويرجع الفضل للبنك الأهلي المصري - اعتباراً من عام ١٩٩٦، كانت تسعى لتعديل أقالون والخاص بالمادة ١٠٥٢ من القانون المدني التي تحظر تملك العقار المرهون، دون اتباع الإجراءات المعتادة والتي كانت تطوى سنوات عديدة والذي كل في النهاية بصدور القانون بعد ذلك. (١)

ونبدأ بالتعرف للجهات التمويلية غير المصرفية (شركات) التي تقوم بممارسة التمويل العقاري ثم دور البنك كالتالي:

المطلب الأول : منشآت التمويل العقاري.

المطلب الثاني : دور الجهاز المركزي في التمويل العقاري.

المطلب الثالث : خاتمة البحث والتوصيات.

١ - د. محى الدين علم الدين . شرح قانون التمويل العقاري . مرجع سابق ص ٧

المطلب الأول : منشآت التمويل العقاري.

تنقسم منشآت التمويل العقاري إلى شركات إنشاءات لا تقوم على نظام التمويل العقاري وهي الشكل الأعم. وشركات تعمل بنظام التمويل العقاري وما زالت في البداية ثم البنوك التجارية والمتخصصة. وسنوضح دور والهيكل التمويلي لهذه الشركات كالتالي:

١- الشركات العقارية

طبقاً للمادة ٢٨ من القانون : يجب أن تتخذ شركة التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية، رأسها المدفوع والمصدر من ٥٠ مليون جم ويصدر لها ترخيص من هيئة التمويل العقاري بعد تقديمها طلب وأن تستوفى الشروط التي حددها القانون ومنها :

- أن لا تزيد نسبة الأصول المتداولة عن الخصوم المتداولة بأكثر من ٢٥٪.
- أن لا تقل نسبة كفاية رأس المال عن ١٠٪ من إجمالي الأصول.
- أن لا يزيد إجمالي القروض التي حصلت عليها عن عشرة أمثال رأس مالها

وسوف نعرض لميزانيتين عموميتين لشركات لا تعمل بنظام التمويل العقاري أولاً وهى الشكل الغالب على مصادر تمويلها ثم نعرض لنشاط شركات التمويل العقاري وفق القانون وهذه الشركات تأخذ شكل الشركات المساهمة ومن أكثر الشركات توسيعاً في هذا النشاط.

بيان بالميزانية العمومية في ٢٠٠٨/٦/٣٠

بالمليون جم بالجنيه المصري

شركة مينا للاستثمار العقاري	شركة مجموعة طلعت مصطفى القابضة	البيان	شركة مينا للاستثمار العقاري	شركة مجموعة طلعت مصطفى القابضة	البيان
٤٠٤٥٩٩٨٢	١٩٢٣٨٠	نعم دائنة صافي	٩٤٨٨٥٤٨٥	٢٦٦٥٨١٦	النقدية
١٠٢١٩٢٢١٦	٦٨٩٦٣٢	سحب من البنك على المكتشوف	١٦٧٣٧١	٢٢٤٥٠١٣	استثمارات قصيرة الأجل
١٨١١٧٨٢٩	٩٠٤٨٦٠٤	حسابات دائنة أخرى	١٩٢٤٥٥	٢٢٢٧٤١٩	نعم مدينة صافي
٩٠٩٧١٧١	٦٦٦٠٥	مخصصات قصيرة الأجل	١٣٠٠٥٨٠٧٧	١٨٦٩٤٨٤	حسابات مدينة أخرى
-----	٣١٧٤٣٥	أقساط قروض طويلة الأجل	٣١١٢٦٧	٦٤٠٥	المخزون
٩١٥٥٢٠٨٣	١٥٠٦١٤٠	مطلوبات متداولة أخرى	-----	٢١٧٣٦٠٦	موجودات متداولة
-----	٣٨٠٠٢٩٦	إجمالي مطلوبات متداولة		١١٢٤٥٣٩٢	إجمالي موجودات متداولة
١٦٥٠٦٧٨٧٢	١٦٧٧٧٥٩	قروض طويلة الأجل	٤٦١٩٠٣١	٢٧٥١٩٥٨	موجودات ثابتة
١٨٧١٦٥	٩٥٧٠٨٨٠٩	مطلوبات طويلة الأجل أخرى	١٣١٢٥٠٠٠	٣٣٤٨٥	استثمارات في شركات شقيقة
٢٣٩٠٦١٦٢٥	١٧٣٨٦٥٦٨	إجمالي مطلوبات غير متداولة	٥٥٠٠٠	-----	وحدات جاهزة
-----	٢٥٩٧٧٨١	حقوق الملكية	-----	٦٠٦٠٦	استثمارات طويلة الأجل
٥٥١١٦٠٠	٢٠٣٠٢٠٣٦	رأس المال	٢٨٠٦٥٨٣٩٤	٨٦٩٨٠٥٣	أوراق قرض طويلة الأجل
	١٥٨٩١٩	علاوة إصدار	٨٤٢٠٩٩٢٦	٦٥٩٥٠٩٤	مشاريع تحت التنفيذ
٨٧٣٤١٦٨	٢٥٧٤٨	الاحتياطيات العامة		٣٣٦١٠٧٧٩	إجمالي الموجودات غير المتداولة
(٣٠٥٤٣٢٢٠)	٦٢١٨١٢	صافي أرباح وخسائر العلم	٥٩٣٣٧٣٠٤٩٠	٤٤٨٥٦١٧١	إجمالي الأصول
٩٢٢٧٦٤٤	(٣٦١٨٩)	حقوق أخرى			
١٧٣٦٥٠٥٨٢	٢١٠٧١٥٢٥	إجمالي حقوق مستثمرين			
٥٩٣٣٧٣٠٤٩	٤٤٨٥٦١٧١	إجمالي الخصوم			

ويتضح من مصادر التمويل أنها تتركز في سحب على المكتشوف من البنوك وقرض طويلة الأجل ومطلوبات متداولة أخرى (تمثل أموال الحاجزين للوحدات) وبالتالي لا تشكل حقوق الملكية سوى ٤٠٪ في الشركة الأولى، و٢٩٪ في الشركة الثانية.

وتعتمد هذه الشركات على البنوك (سحب على المكتشوف) وقرض طويلة الأجل - بالإضافة إلى الأموال المحصلة من مشتري الوحدات السكنية التي لم يتم تسليمها بعد.

وفي جانب الأصول نجد أن الموجودات المتداولة والتي تشمل وحدات تحت التنفيذ، استثمارات قصيرة الأجل تشكل النسبة الغالبة من جانب الأصول. ومنها (المشاريع تحت التنفيذ) وهذه الشركات المختارة تمثل عينة تعتمد على متنانة المركز المالي، لكن الوضع يختلف في الشركات الأخرى والتي تعتمد على موارد خارجية في تمويل الاستثمارات. وأعمال التشيد تحتاج إلى مصادر طويلة الأجل عادة بينما معظم موارد هذه الشركات قصيرة الأجل.

٢- شركات التمويل العقاري

تعد شركات التمويل العقاري الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ من الشركات المستحدثة في النشاط ولم تبدأ نشاطها الفعلي إلا في عام ٢٠٠٥.

ولقد وصل عددها الآن إلى ١٠ شركات. ولقد نص القانون على أن لا يقل رأس مالها عن ٥٠ مليون جم. ويعد هذا من المطالب الأولى لهذه الشركات، لأن نشاط العقاري يحتاج إلى تمويل مادي كبير لطبيعة النشاط. ولقد بدأت تدخل السوق شركات عربية من أهمها شركة أملak الإماراتية وأسست شركة لها.^٤

^٤ في اجتماع وزراء الاستثمار مع الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري ... زيادة موسسات التمويل العقاري إلى ١٠ شركات وبنكًا بقرض تزيد على ٣ مليارات جنيه. جريدة الأهرام :

٢٤ - الصفحة الاقتصادية - ص ٣١/٣٠٩/٢٠٠٩

الموقف الحالى للشركات التى تعمل وفق نظام التمويل العقارى:

شركة التعمير للتمويل العقارى. ورأس مالها ٥٠٠ مليون جم ويشارك فى تأسيسها ١١ مؤسسة مالية من أكبر المؤسسات العقارية فى مصر. وشركات التأمين وشركة أوراسكوم للفنادق والتنمية التى تستحوذ على ٨٦ % من رأس المال.^(١)

ولقد بلغ إجمالي التمويل المقدم منها حتى ٢٠٠٧/٦/٣٠ مقدار ١٤٤ مليون جم ٤١ % من إجمالي التمويل المقدم.^(٢) والشركة مسجلة فى ٢٠٠٣/٨/٣١ ونشرت الميزانية العمومية فى ٢٠٠٨/٥/٤ فى جريدة العالم اليوم. وهى تعد من أولى الشركات العاملة فى هذا المجال.

الشركة المصرية للتمويل العقارى : ولقد تأسست هذه الشركة فى عام ٢٠٠٤ برأس مال مصدر ومدفوع مقداره ١٠٠ مليون جم. ولقد بدأت نشاطها بالفعل ويقدر حجم أعمالها ٢٠٩ مليون جم فى ٢٠٠٧/٦/٣٠ بنسبة ٥٩ % من إجمالي الأعمال.^(٣)

شركة تمويل للتمويل العقارى : ويقدر رأس مالها ٥٠٠ مليون جم وتأسست فى الربع الأول من عام ٢٠٠٧، ويقدر نشاطها حتى ٢٠٠٧/٦/٣٠ بـ ٢,٦ مليون جم بنسبة ٧,٣ % من حجم أعمال هذا النشاط.^(٤)

وبدأت شركات عربية تدخل السوق المصرى للاستثمار العقارى ومنها:

شركة أملاك للتمويل العقارى (إماراتية) شركة مساهمة مصرية من المتوقع أن تبدأ عملها فى الربع الأخير من عام ٢٠٠٧.^(٥)

شركات تمويل عقارى تحت التأسيس:

١ - د. سامح الترجمان: تمويل تبدأ نشاطها فى التمويل العقارى برأس مال ٥٠٠ مليون جم . جريدة الأهرام ٢٠٠٨/٣/٣ صفحة الأحد الاقتصادي.

٢ - وزارة الاستثمار: تقرير أداء الاستثمار للعام المالى ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ على شبكة المعلومات الإلكترونية.

٣ - وزارة الاستثمار : تقرير أداء الاستثمار للعام المالى ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ .

٤ - تمويل تبدأ نشاطها فى سوق التمويل العقارى برأس مال ٥٠٠ مليون جم . جريدة العالم اليوم ٢٠٠٨/٣/٩ ، وتقرير أداء الاستثمار للعام المالى ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ .

٥- وزارة الاستثمار : تقرير أداء الاستثمار للعام المالى ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ .

- شركة دلتا للاستثمارات المالية.
- شركة التيسير للتمويل العقاري.
- شركة النعيم القابضة.
- شركة التوفيق للتمويل العقاري.^(١)

الموافقة على ترخيص الشركة التاسعة للتمويل العقاري برأس مال مصدر ٥٠٠ مليون جم. تصریح للسيد / أسامي صلاح رئيس الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ورأس مالها المدفوع ٥٠ مليون جم سددت بالكامل.^(٢)

ويقدر إجمالي القروض الممنوحة بالشركات حتى سبتمبر ٢٠٠٨ مبلغ ١٠١٢ مليون جم. وبلغ ١١١٣ مليون جم في ديسمبر ٢٠٠٨، وإجمالي الدعم المقدم من صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري ١٤,٩ مليون جم وفق البيان التالي:

محافظة الجيزة	١٨٧ مليون جم
القاهرة	١٣٥ مليون جم
الإسكندرية	١٨ مليون جم
أخرى	١٥ مليون جم

وإجمالي عدد عقود التمويل العقاري بشركتي المصرية للتمويل العقاري وشركة التعمير حتى مارس ٢٠٠٧ - ١٤٢٨ عقداً.

ويبلغ إجمالي عدد عقود التمويل العقاري (٣) ثلاثة عقود بإجمالي ١١٨ مليون جنيه ، ويمكن القول أن نشاط التمويل العقاري بالنسبة للشركات مازال في بدايته، وينمو بنسبة ٣٠ % كل ٣ شهور حسب تصریح السيد وزير الاستثمار.

ونأمل ان يزداد دور هذه الشركات من حيث العدد والنشاط حتى يمكن أن تساعده في حل مشكلة الإسكان في مصر بالإضافة إلى المساعدة غير المباشرة في حل مشاكل أخرى مثل البطالة ودفع عملية النمو الاقتصادي عن طريق الصناعات المستفيدة من هذا النشاط.

١- وزارة الاستثمار : تقرير أداء الاستثمار للعام المالي ٢٠٠٧/٢٠٠٦

٢- تصریح للسيد / أسامي صلاح رئيس الهيئة . جريدة الأهرام . ٢٠٠٨/٩/٥ ص ٦

المطلب الثاني : دور البنوك في التمويل العقاري

تعتبر علاقة الإسكان بالاقتصاد القومي علاقة وثيقة لكونه من القطاعات الرئيسية والهامة حيث يؤثر فيها تأثيراً كبيراً إما سلبياً أو إيجابياً.^(١)

والاستثمار العقاري يعني توظيف أو استخدام أموال نقدية في شراء أو امتلاك أو تمويل أصول عقارية. وتشير بعض الدراسات أن الاستثمار في هذا القطاع يتراوح ما بين ٥ ، ١٠ % ولذلك تتراوح النسبة ما بين ٧ ، ١٨ % من الناتج القومي الإجمالي. وهي نسبة كبيرة مقارنة بقطاعات أخرى مثل السياسة والزراعة وغيرها من القطاعات.^(٢)

ولقد قدر حجم الاستثمار المنفذ في السوق العقاري (الأنشطة العقارية) بنحو ١١,٢ مليار عام ٢٠٠٤ ، ١٤,٧ ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦ مليارات جم عام ٢٠٠٦ / ٢٠٠٥^(٣) ولذلك تتضح أهمية الاستثمار العقاري، وبالتالي ضرورة أن يساهم القطاع المصرفي بدور فاعل في هذا المجال لدفع عملية التنمية الاقتصادية التي تعد من وظائفه الرئيسية في المجتمعات.

وكما سبق وأوضحنا فإن الجهاز المصرفي يتكون من البنك المركزي والبنوك التجارية التي تشكل أكثر من ٧٠ % من نشاطه، وبنوك الاستثمار والأعمال حوالي ١٥ % - والبنوك المتخصصة وتشكل حوالي ٥ % - وفرع البنوك الأجنبية ٥ % من إجمالي النشاط ولكن يتم التوسيع في التمويل العقاري. صدر قانون التمويل العقاري الذي يهدف إلى تنشيط التمويل لهذا القطاع. وذلك من خلال الصفحات التالية:

١- د. عبد الحكيم جمعة : دور التمويل العقاري في تسيط سوق العقارات وحل مشكلة الإسكان . كتاب الأهرام الاقتصادي العدد ٢٤٤ يناير ٢٠٠٨ ص ٣٦ .

٢ - د. عبد الحكيم جمعة : دور التمويل العقاري . مرجع سابق ص ٣٦ وهناك دراسات أعدتها البنك الدولي تشير إلى أن كل دولار ينفق في الإسكان ينتج عنه دولارين في انشطة أخرى . وأنه قطاع يخلق فرص إنتاجية وعمل لقطاعات أخرى .

٣ - البنك الأهلي المصري : النشرة الاقتصادية - التمويل العقاري . مرجع سابق ص ٢٥

- أولاً : ضوابط التمويل العقاري.
- ثانياً : صور تقديم التمويل لشركات التمويل العقاري.
- ثالثاً : دور البنوك التجارية وبنوك الاستئثار والأعمال.
- رابعاً : دور ونشاط البنوك العقارية المتخصصة.
- خامساً : العوامل المساعدة لتوسيع البنوك في التمويل العقاري.
- سادساً : القيود التي ترد على البنوك في التمويل العقاري.
- أخيراً : مخاطر التوسيع في التمويل العقاري (النشاط العقاري)

أولاً : ضوابط التمويل العقاري في الجهاز المصرفي:

بعد التمويل العقاري أو الائتمان العقاري أو الرهن العقاري على اعتبار أن القرض يكون مضموناً برهن العقار للممول من أقدم الأنشطة التي تزاولها البنوك وهذا القطاع يتسم بخصائص تمويلية تختلف عن غيره من الأنشطة من أهمها :

أن التمويل العقاري يحتاج إلى مصادر متعددة (تمويل قصير الأجل - متوسط - طويل الأجل) وإن كان التمويل طويلاً الأجل أكثر من ١٠ سنوات يشكل الأساس لطبيعة النشاط.

تتميز الاستثمارات في هذا القطاع بـ كبر الحجم نظراً لطبيعة وارتفاع الأسعار وتقنياتها وحجم المنشآت السكانية.

يعتمد في كثير من الحالات على الغير ويتعارض لمخاطر متعددة منها طول فترة التنفيذ - تأخر عملية البيع - ارتفاع الأسعار المستمر في المكونات الداخلية فيه، الزيادة في تكاليف العمالة والإشراف - أثر التغيرات القانونية. بالإضافة إلى العامل الأساسي وهو التأثير بالنشاط الاقتصادي العام ومثله الركود التي تصيب هذا القطاع كل فترة، بالإضافة إلى مستوى جودة الأوراق والمستندات المقدمة في كثير من الحالات. (١)

١- العالم اليوم : عودة الروح للبنوك المتخصصة في النشاط العقاري ٢٠٠٨/٢/١٠ ص ١١

يتضمن اتفاق التمويل العقاري الشروط التي يتم قبولها من البائع والمشتري في تأمين بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وثمنه. ومقدار المقدم الذي سيدفعه المشتري، وعدد وقيمة الأقساط الباقيه وشروط السداد. وقبول البائع حواله الحق في أقساط إلى البنك بالشروط التي يتفق عليها. التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالياً من أي حقوق للغير. التزام المشتري يقيد حق التزام البنك على إجمالي الأقساط المستحقة عليه ويكون الاتفاق ثابت التاريخ ومشهراً.

ثانياً : صور تقديم التمويل لشركات التمويل العقاري.

تقوم البنوك بتقديم التمويل لشركات التي تعمل في النشاط في صور متعددة.

المساهمة في إنشاء الشركات التي تزاول النشاط. مساهمة مباشرة أو إنشاء شركات متخصصة للتمويل أو النشاط العقاري، القيام أيضاً بخدمات التسويق العقاري عن طريق إدارة التسويق، أو إدارة أمناء الاستثمار.

وطبقاً لقانون التمويل العقاري ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ يحق للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي أن تزاول نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية المختصة، ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة ٤، والباب السابع من القانون. والتي تعنى الالتزام بالقواعد التي تحدد قواعد وإجراءات التمويل، وحدوده الائتمانية. ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعتد بها الجهة الإدارية لهذا الغرض، بشرط أن يكونوا من بين العاملين لدى الممول. أي تعنى البنوك من ضرورة الاستعانة بخبراء التقييم بهدف تشجيع الائتمان العقاري، نظراً لتوفير الاعتباب الخاصة بهؤلاء الخبراء. والمصاريف الإدارية الأخرى.

وللبنك المركزي أن يضع قواعد تلتزم بها البنوك في هذا المجال، بدلاً من الضوابط الموضوعة لشركات التمويل العقاري. (١)

١ - د. محى الدين علم الدين : شرح قانون التمويل العقاري . مرجع سابق ص ٣٢ ، ٣١ ، ٢٣

ولقد قام عدد من البنوك بتأسيس شركات عقارية تقوم بالتمويل العقاري. ومن أول هذه البنوك البنك الأهلي المصري الذي لديه شركة باسم الأهلي العقاري، ولكن يبحث إنشاء شركة جديدة باسم الأهلي كابيتال برأس مال ضخم للقيام بهذا النشاط. ^(١)

ولقد طلب عدد من البنوك ٨ بنوك عام ٢٠٠٧ ارتفع إلى ١١ بنك طلبت التصريح لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري ومنها:

- البنك المركزي المصري.
- البنك العقاري المصري.
- بنك التعمير والإسكان.
- البنك الأهلي سوسيتيه جنرال.
- البنك التجاري الدولي.
- بنط كريدي أجريكول - مصر.
- البنك الأهلي المصري.
- البنك العربي الأفريقي الدولي. ^(٢)

ولقد بلغ عدد من البنوك التي أنشئت إدارات متخصصة ١٦ بنكاً. ^(٣) ومن هذه البنوك البنك الأهلي - بنك مصر - بنك HSBC مصر (العالم اليوم ٢٠٠٨/٩/٢ الصفحة الأولى) وكذلك أعلن البنك الأهلي سوسيتيه جنرال برنامج جديد للتمويل العقاري لتمويل الوحدات السكنية شققاً أو فيلات (العالم اليوم ٢٠٠٨/٥/١٨ ص ١٣) وأيضاً بنك المشرق الإماراتي.

١ - طارق عامر : الأهلي يبحث إنشاء شركة تمويل عقاري . العالم اليوم ٢٠٠٨/٧/٢٧ . ملحق بنوك اليوم وفي ملحق بنوك اليوم بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٧ أعلن البنك الأهلي إطلاق شركة الأهلي للتمويل العقاري برأس مال ٥٠ مليون جنيه نهاية الشهر.

٢ - وزارة الاستثمار : تقرير بشأن تطور نشاط التمويل العقاري في مصر عن عام ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ . موقع الوزارة على شبكة المعلومات

٣ - وزارة الاستثمار : التقرير المقدم إلى مؤتمر الاليورموني عن التمويل العقاري في مصر في ٢٠٠٨/٥/٢٦ (موقع الوزارة على شبكة المعلومات) (المؤتمر العام لليورموني) . البنك الأهلي المتحد يفرض قطاع التمويل العقاري بنوك اليوم اليوم ٢٠٠٨/٦/٢٠

- ٢- تقديم القروض للشركات العقارية والمشروعات العقارية الكبرى، سواء قروضاً قصيرة الجل (سحب على المكشوف) أو قروضاً طويلة ومتوسطة الأجل.
- ويعود نشاط البنوك في الائتمان العقاري من الأنشطة التي تزاولها البنوك منذ بداية النشاط المصرفي بالإضافة إلى وجود بنوك متخصصة تزاول النشاط العقاري منذ ١٨٨٧ (البنك العقاري المصري) والبنك العقاري العربي والذين تم دمجهما اعتباراً من ٢٠٠٢ وستنعرض لنشاط البنوك العقارية المتخصصة فيما بعد.
- ٣- تقديم الخدمات المصرفية المعتادة للشركات العقارية كإصدار خطابات الضمان وتحصيل الكمبيالات والكفارات وإصدار الشيكlets وكافة عمليات المصرفية المعتادة.
- ٤- تمويل شراء الوحدات السكنية والإدارية التجارية بالنسبة لعملاء البنك ولغيرهم (نظراً لأن الشركات العقارية تعتمد على المقدمات التي يدفعها الحاجزين كمصدر من مصادر التمويل). أي تقوم بوظيفة تمويلية للبائعين والمشترين، وعن طريق تقديم القروض لجمعيات الإسكان.
- ٥- شراء أسهم الشركات والسنادات التي تصدرها في شكل (استثمارات بغرض الاحتفاظ والمتاجرة) عن طريق محفظة الأوراق المالية أو صناديق الاستثمار.
- ٦- تقديم القروض الائتمانية المرتبطة بضمان عقاري أو أراضي زراعية من الأنشطة الرئيسية للبنوك المتخصصة، والبنوك التجارية والاستثمار والأعمال وما زال شكل الائتمان العقاري مسيطرًا على فكر العاملين في الجهاز المصرفي، مع صدور قانون التمويل العقاري.
- والبنوك تقدم هذه القروض بضمان رهن العقار، مع التحقق من ملكية المقرض للعقار وطلب التراخيص الإدارية، والرسومات الهندسية مع تحويل القيمة الإيجارية في بعض الحالات للبنك. وطرق تقدير قيمة الضمانات العقارية معروفة لديها مثل: التقدير على أساس المثل للوصول إلى القيمة الحقيقة مع إجراء الرهون

١- أثارت قضية رجل الأعمال هشام طلعت مصطفى فلاقاً لدى البنوك حيث بلغت مدعياته ٢,٢ مليار جم . مما يدل على ضخامة القروض التي تقدم للشركات العقارية ملف العالم اليوم

٢٠٠٨/٩/٧

اللزمه للبنك قبل صرف القرض ومتبعته وتجديده. ومطالبة المقترض بالتأمين على العقار لصالح البنك.

- ٧ - القيام بالترويج والاكتتاب للقروض العقارية، للشركات العقارية، أو سندات التوريق، القيام بوظيفة مستشار الطرح أو الاكتتاب. وهي وظيفة مهمة تقوم بها البنوك لصالح الشركات العقارية. (١)

- ٨ - تقديم تسهيلات للموردين مثل تقديم البنك العقارى ٥٠٠ مليون جم تسهيلات لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري. لتمويل مشتري الوحدات العقارية (العالم اليوم ٢٠٠٨/٢/١)

وبذلك تتعدد الصور التي تقدم بها البنوك التمويل للشركات العقارية أو التي تعمل في مجال التمويل العقاري.

ثالثاً : دور البنوك التجارية وبنوك الاستثمار والأعمال.

تعد البنوك التجارية أقدم أشكال البنوك وأكثرها نشاطاً وحجماً، يليها بنوك الاستثمار والأعمال وتشابه طرق التمويل والنشاط فيما بينها. وسوف نتعرض لأهم العوامل المؤثرة لمزاولة هذا النشاط من حيث طبيعة الموارد المتاحة ونسبتها.

- فتحي السباعي منصور: رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان : طرح سندات بنصف مليار جنيه لتمويل شراء ١٠ آلاف وحدة سكنية . ٢٠٠٥/٣/٢٣ جريدة الأهرام.

- العالم اليوم ٢٠٠٦/٥/٢٨ : دعوة للاكتتاب في سندات التوريق للبنك العقاري المصري العربي مستشار الإصدار : البنك التجارى الدولى، HBSC مصر، السندات مضمونة من وزارة المالية .

- نقطية اكتتابات طلت مصطفى القابضة ١٧ مرة في لندن، ٦٥ مليار جنيه قيمة الأسهم المطلوبة. جريدة عالم المال ٢٠٠٧/١١/١٨

- منحت الشركة المصرية لإعادة التأمين قرضين بمقدار ١٠٦ مليون جم للبنك العقاري المصري، ويعتمد للتمويل . مقترض لإيمان إسماعيل رئيس الشركة (جريدة عالم المال العدد ١١٩ بتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٧)

جدول يبين الودائع والقروض للجهاز المصرفي

فى الفترة من يونيو ٢٠٠٢ - ديسمبر ٢٠٠٧

بالمليون جنيه

/٢٠٠٦ ٢٠٠٧	/٢٠٠٥ ٢٠٠٦	/٢٠٠٤ ٢٠٠٥	/٢٠٠٣ ٢٠٠٤	/٢٠٠٢ ٢٠٠٣	البيان
٩٣٧٩٢٣	٧٦١٥٦٢	٧٠٣٦٢٨	٦٣٢٤٣٦	٥٧٧٩٣٨	إجمالي المركز المالى
٦٤٩٩٥٣	٥٦٨٨٤١	١٩٦٤٩	٤٦١٦٩٧	٤٠٣١٤٤	إجمالي الودائع
٢٦٣٥١	١٧٥٢٦	١١٢٥٤	١٥٠١٢	١٤٨٦٦	سندات وقروض طويلة الأجل
٣٥٣٧٤٦	٣٢٤٠٤٢	٣٠٨١٩٥	٢٩٦١٩٩	٢٨٤٧٢١	إجمالي الإئتمان والخصم
%٥٤	%٥٧	%٥٩	%٦٤	%٧٠	نسبة القروض إلى الودائع
%٤	%٣	%٢,٧	%٣	%٣	نسبة السندات إلى الودائع
					نسبة القروض الخاصة بالتمويل العقاري
١٧,٦	١٦,٢	١٥,٤	١٤,٨	١٤,٢	نسبة %٥ من القروض بالمليار جنيه

المصدر: البنك المركزي المصري. التقرير السنوى ٢٠٠٦/٢٠٠٧ ص ١١٤

ويتضح من الجدول السابق ما يلى :

انخفاض نسبة القروض إلى الودائع عاماً بعد آخر، وكذا نسبة السنديات باستثناء العام الأخير. ويتركز تمويل البنوك العقارية على السنديات.

التمويل العقاري يحتاج إلى موارد طويلة الأجل نسبياً وطبيعة موارد البنك التجارية التي تشكل ٧٠ % من الجهاز المصرفي قصيرة الأجل.^(١) ولتشجيع البنوك على الحصول على موارد طويلة الجل أعلى البنك المركزي الودائع أكثر من ٣ سنوات من نسبة الاحتياطي اعتباراً من إبريل ٢٠٠١.

ونضمن تقرير إداء وزارة الاستثمار للعام المالي ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ تشجيع البنك المركزي للبنوك على منح قروض تمويل عقاري بحد أقصى ٥ % من إجمالي محفظتهم المالية وتقدر النسبة بـ ١٥ مليار جنيه.^(٢) ووفقاً للبيانات فإن هناك توسيعاً في أعمال البنوك التجارية سوف نوضحه في الجدول التالي

القروض المقدمة من البنوك وفقاً لنظام التمويل العقاري عن المدة من ديسمبر ٢٠٠٥ حتى سبتمبر ٢٠٠٨

بالمليون جنيه مصرى

البيان	ديسمبر ٢٠٠٥	سبتمبر ٢٠٠٦	مارس ٢٠٠٧	ديسمبر ٢٠٠٧	يونيو ٢٠٠٧	يونيو ٢٠٠٦	ديسمبر ٢٠٠٨	سبتمبر ٢٠٠٨
بنوك	١٢١	٥٠٠	١٠١٤	١٥٦٣	١٤٨٩	٢٠٦٧	٢١١٥	٢٠٦٧
شركات	٨٧	٢١٤	٣٥٥	٤٩١	٥٩٤	١٠١٢	١١١٣	١٠١٢
النسبة إلى إجمالي القروض	%٥٨	%٧٠	%٧٤	%٧٦	%٧١	%٦٧	%٧٠	%٦٧

المصدر: وزارة الاستثمار : تقرير مقدم إلى مؤتمر اليوروموني (الاجتماع العام عقد في ٢٦/٥/٢٠٠٨) .
ومنتشر على شبكة المعلومات الخاصة بالوزارة .

١ - د. رشدى صالح : دور البنك في تمويل مشروعات البنية الأساسية بنظام BOT . رسالة دكتوراه . اتحاد المصادر العربية - بيروت ٢٠٠٦ ص ٣٠٨ ، ص ٣٤٥ .

٢ - وزارة الاستثمار : تقرير إداء القطاع المالي غير المصرفي عن العام المالي ٢٠٠٧/٢٠٠٨ ص ١١٠ ، ١٠٩ .

وقد أفاد تقرير الاستثمار في شهر يوليو ٢٠٠٨ أن مقدار القروض ٢,٦ مليار جنيه مصرى ويتبين من الجدول التزايد المستمر للقروض المقدمة لهذا النوع من التمويل وإن معدل النمو ٣٠ % تقريباً / مما يعكس التطور الحادث.

ويتبين أيضاً من التقرير أن معدل النمو في القطاع العقاري بلغ ١٥,٧ %، قطاع الاتصالات ١٤,١ %، السياحة ١٣,٢ %. مما يدل على التوسيع المستمر في هذا النشاط وأنه الآن من القطاعات ذات الأولوية وأكثرها توسيعاً.

وتسعى البنوك إلى التوسيع في التمويل العقاري ومن أهم البنوك في هذا المجال البنك الأهلي المصري الذي تم الاتفاق بينه وبين بنك مصر، بنك التعمير والإسكان بيروتوكولاً مصرفياً قيمته ٢ مليار جنيه لتمويل شراء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية لحدودي الدخل وتضمن البروتوكول إجراءين مصرفيين هما :

منح دعم نقدي فوري من الحكومة بحد أقصى ١٥ ألف جنيه لمن لا يزيد دخله عن ١٢ ألف جنيه للفرد أو ١٨ ألف جنيه للأسرة.

تمويل ميسر طويل الأجل في حدود ٣٠ ألف جنيه لكل وحدة سكنية يتم سداده خلال فترة زمنية تصل إلى عشرين عاماً. (١)

وقد تم توقيع اتفاق أيضاً بين البنك الأهلي وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، يتم بمقتضاه توفير التمويل اللازم للأفراد لتمكينهم من شراء وحدات سكنية، صرخ رئيس مجلس إدارة البنك الأهلي بأن البنك سيوفر ٢,١ مليار جم منها ١,٩ مليار جم للشركات العاملة في المجال، ٢٠٠ مليون جم تمويل مباشر للمواطنين. (٢)

رابعاً : دور ونشاط البنوك العقارية المتخصصة.

بعد البنك العقاري المصري من أقدم البنوك العقارية في مصر (تأسس عام ١٨٨٠) واندمج فيه البنك العقاري العربي (تأسس عام ١٩٤٧). (٣) اعتباراً من

١ - مجلة البنك - مصر - ملف عن التمويل العقاري . العدد ٥٢ يونيو ٢٠٠٦ ص ٣٤

٢ - جريدة الأهرام ٤/٥/٢٠٠٥ . البنك الأهلي يقوم التمويل لشراء وحدات سكنية.

٣ - بعد البنك العقاري من أقدم البنوك المتخصصة في مصر، وإن صدر مرسوم غشاشاته من الخديوي ذلك إلا أنه كان مسيطرًا عليه من الفرنسيين، وأنشئت في تلك الفترة بنوك متخصصة أخرى =

علم ٢٠٠٠ ليصبحا بنكاً واحداً ، بأسم البنك العقاري المصري والعربي ، ولقد تمت الموافقة المبدئية على الدمج من قبل البنك المركزي ، وجارى الانتهاء من عملية التقييم بين البنوكين .^(١)

بنك الإسكان والتعمير : مسجل لدى البنك المركزي كبنك استثمار واعمال بتاريخ ١٩٧٩/٦/٣٠ . ويشكل لإجمالي الميزانيتين للبنوكين ٤٤,٢ % من إجمالي المركز الإجمالي للجهاز المصرفي المصري وفق البيانات المتاحة بصفة خاصة عن البنك العقاري المصري العربي (٢٠٠٥/٦/٣٠) وتغدر الحصول على بيانات اخرى عن البنك بالرغم من الاتصال بالبنك عن طريق الموقع الإلكتروني والاتصال الشخصي من الباحث .

مثل البنك الزراعي المصري (إنجليزى ١٩٠٢) بنك الأرض المصرى (إنجليزى - فرنسي ١٩٠٥) . شركة الرهن العقاري المصري (إنجليزى ١٩٠٨) . ولقد أدمت هذه البنوك فيما بعد د. نبيل عبد الحميد ميد أحمد : النشاط الاقتصادي للأجانب من عام ١٩٢٢ - ١٩٥٢ - الهيئة المصرية العامة للكتاب ١٩٨٢ ص ٣٠٧ .

- ١ - البنك المركزي المصري . التقرير السنوى عام ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ ص ٢١
- فتحى السباعى : رئيس مجلس إدارة البنك العقارى ينفى تأجيل دمج البنك مع الإسكان والتعمير وأن هناك مزيد من الدراسات ، وأن التأجيل يرجع إلى فوارق رأس المال ومحفظة القروض .
الجريدة الاقتصادية العدد ٤٩ الصفحة الأولى في ٢٠٠٨/٤/١٢
- تمت مشاركة بين بنك التعمير والإسكان وشركة داماک العقارية بموجبها يصبح البنك مالكاً لـ ٦٠ % من أسهم الشركة مقابل تمويل عملياتها بعد الصعوبات التي واجهتها وتم توقيع العقد فى مارس ٢٠٠٩ . لإنجاز مشروعات الشركة فى مشروعات القاهرة الجديدة . العالم اليوم ٢٠٠٩/٣/١

بيان إجمالي المركز المالي مقارنة بالبنوك المتخصصة في النشاط العقاري
في ٢٠٠٥/٦/٣٠

البيان	إجمالي الجهاز المصرفي ٢٠٠٥/٦/٣٠	البنك العقاري العربي ٢٠٠٥/٦/٣٠	بنك التعمير والإسكان	نسبة البنك العقاري العقاري	نسبة التعمير والإسكان	إجمالي نسب المركز المالي
التنمية	٦٥٩٤	١٥٣٠	٩٥١	%٧,٥	%١٠	%٩
أوراق مالية لاستثمارات في ذخون الخزانة	١٧٢١٧٧	٩١	٢٣٥٦	%٠,٥	%٢٥	%٢٥
استثمارات متاحة للبيع	---	١١٠	١٢٩٦	%٠,٧	%١٣	---
أرصدة لدى البنوك في مصر	١٢٤٩٨٦	--	--	---	---	%١٨
أرصدة الإقراض والخصم	٢٠٨١٩٥	١٧٢٢٨٣	٤٠٨٣	%٨٦	%٤٤	%٣٠
أصول أخرى	٤١٩٠٠	١٦٠	٢٩٢	%١	%٣,٥	%٦
استثمارات محتفظ بها	----	٨٦٥	٣٠١	%٤	%٣,٥	--
استثمارات في شركات تابعة	----	١١١	١٠٩	%٠,٧	---	%١
إجمالي الأصول	٧٠٥١٤٦	٢٠١٥١	٩٣٨٨	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
رأس المال	٢٢٩٤٩	١٠٠٠	١٠٢	---	---	---
الاحتياطيات	١٢٤١٩	١٤٠	٣٠٤	%٤	%٦	%١٢
المخصصات	٤٩٥٤١	(-) ٢١٦	١٩٢	---	---	---
سندات وقروض طويلة الأجل	١٤٢٥٤	١٨٩	٢٤٤٦	%٢٦	%٢٨	%٢
الالتزامات قبل البنك في مصر	٢٢٦٧١	٦٣٤٦	١	%٠,٥	%١	%٣
الالتزامات قبل البنك في الخارج	١٤٢٦٢	----	----	----	----	%١,٥
الودائع	٥١٩٦٤٩	١١٦٩٥	٥٩٥٧	%٦٤	%٦٠	%٧٣,٥
خصوم أخرى	٥١٤٠١	٧٢٦	٣٧٨	%٤	%٥	%٧,٥
دائع التوزيعات	----	----	٨	%١	---	---
المصدر: الاقتصادية للنشر والتوزيع عن عام ٢٠٠٧	٧٠٥١٤	٢٠١٥١	٩٣٨٨	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

المصدر: الاقتصادية للنشر والتوزيع عن عام ٢٠٠٧

ويتضح من الجدول السابق ما يلى :

- اعتماد البنوك المتخصصة على الودائع والسنادات كمصدر تمويلي ياتى بنسبة أكثر من البنوك الأخرى.^(١)
- أن القروض طويلة الأجل تمثل مصدر هام من مصادر الموارد وتزيد عن البنوك الأخرى بنسبة كبيرة.
- انخفاض حقوق الملكية مقارنة بالبنوك الأخرى.
- في جانب الأصول: تزايد قيمة القروض بنسبة أكبر من البنوك الأخرى.
- الاستثمارات في أذون الخزانة والتقدية تعد نسبتها أقل من البنوك الأخرى.
- ونظراً لأن حجم الأعمال لهذه البنوك لا يتجاوز نسبة ٥% من إجمالي المركز المالى للبنوك، فإن لها تأثيراً وإن بدأ يتزايد بصورة واضحة إلا أنه ما زال محدوداً.

وطبقاً للاتجاهات الحديثة في العمل المصرفي والتحول نحو المصرفية الشاملة، وزوال الحاجز التقليدية بين طبيعة عمل البنوك وسعيها إلى تنوع الموارد والاستخدامات، أصبحت كل البنوك تسعى للعمل في كافة القطاعات دونما تمييز، مع تطوير إدارة الأصول والخصوص بها.^(٢)

ولقد أدى انتعاش السوق العقاري وزيادة الطلب على الإسكان ان عادت الروح للبنوك المتخصصة في تمويل النشاط العقاري وبدأت توسيع من نطاق أعمالها وتتزايد أرباحها.^(٣)

١- أ. فتحى السباعى : البنك العقارى المصرى العربى بشرح بطرح سنادات بقيمة ٥٠٠ مليون فى الفترة القادمة وتم الطرح فى ٢٠٠٨/٥/٢٨ . العالم اليوم ٢٠٠٨/٤/٢٢ ، النشرة ٢٠٠٨/٥/٢٨ .

٢- د. رشدى صالح: البنوك لشاملة وتطوير دور الجهاز المصرفى فى البلدان النامية - رسالة ماجستير - كلية الحقوق جامعة الإسكندرية عام ١٩٩٩ .

٣ - العالم اليوم : بعد زيادة الطلب وانتعاش السوق زيادة نشاط البنوك المتخصصة . تقرير أ/مصطفى عامر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١ ص ١١

خامساً : العوامل المساعدة لتوسيع البنوك في التمويل العقاري.

كان لسعى البنوك لإصدار قانون يساعدها على تملك العقارات المرهونة أو تسهيل عملية التصرف في العقارات المرهونة، واختصار الإجراءات التنفيذية سبباً هاماً لإصداره، ويدعم من المعونة الأمريكية لهذا الاتجاه. صدر القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ متضمناً قواعد وأجراءات تساعد على توسيع البنوك في التمويل وتسوية موقفها المالي عن إعسار العميل بسرعة، ويساعدتها بالتالي على التوسيع في الاستثمار والإقراض. ومن أهم هذه المواد:

- إنشاء منظومة قانونية: وهيئة مختصة للإشراف على عمل نظام التمويل العقاري (هيئة التمويل العقاري) والشركات المساهمة به. بالإضافة إلى صندوق دعم وضمان نشاط التمويل العقاري.
- وجود خبراء ومقمين عقاريين ومحاسبين متخصصين.
- إنشاء شركات مختصة بالتمويل العقاري أو بنوك مرخص لها بتقديم التمويل (شركة مساهمة) وتعنى الشركات المملوكة والخاضعة للبنوك من القيد في السجل المعد ومصروفاته، من الاستئانة بالمقمين العقاريين. مع اشتراط التأمين لصالح البنك ضد مخاطر عدم الوفاء.
- استحداث نشاط التوريق، أى السماح بتحويل المديونيات إلى أدوات تموينية أخرى عن طريق توريق الديون.^(١)
- (ويجب الحذر في استخدام عمليات التوريق حيث أنها كانت سبباً من أسباب الأزمة المالية العالمية لتوسيع البنوك الأمريكية في هذا المجال).
- سهولة نزع الوحدات أو الديون المتعثرة وغعادة طرحها مرة أخرى.
- يتضمن التمويل تقديم البنك ٨٥ % من ثمن الوحدة - ويدفع المشتري ١٥ % على أن يتم السداد على أقساط من ٢٠ - ٣٠ عام. مع اشتراط سلامة الملكية. وأن لا يزيد القسط عن ٤٠ % من الدخل.

١- توريق الديون العقارية : وإضافة هذا النشاط إلى شركات الأموال يؤدي إلى انتعاش السوق العقارية . جريدة الأهرام - الاستثمار العقاري ٢٠٠١/٨/٢٦ والتعديلات الأخيرة في اللائحة سوف تؤدي إلى تحقيق ذلك بشرط أن تؤدي البورصة دوراً مؤثراً في هذا النشاط.

- إمكانية تأجير العقار أو التصرف فيه للغير بالهبة أو ترتيب حق عيني بشرط موافقة (الممول) البنك، وقبول المتصرف إليه الحلول محل المشتري.
- إتاحة نظام الشريك في الضمان العقاري (طرف ثانى مع المشتري) مثل الزوجة أو طرف آخر في دفع الأقساط.^(١)
- وما زال القطاع العقاري يحقق معدلات نمو معقولة في مصر حتى الآن رغم الأزمة المالية العالمية وفق البيانات المعنية.
- سادساً : القيود التي ترد على البنوك في التمويل العقاري.

هناك ضوابط وضعها قانون البنوك والانتeman رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ . قانون البنك المركزي والمجلس المركزي والنقد . وتتضمن القواعد الواجب اتباعها عند تقديم التمويل للقطاعات الاقتصادية المختلفة .

مادة ٦٤ : على كل بنك التأكد من التمويل والتسهيلات الائتمانية تستخدم في الأغراض وال المجالات التي حدّت في الموافقة الائتمانية، وأن يتبع ذلك.

لمجلس إدارة البنك المركزي في الحالات التي يرى فيها ضرورة لذلك أن يحدد نسبة الائتمان التي يقدمها البنك للعميل الواحد، أو الأطراف المرتبطة به، وفي جميع الحالات يتّعِن أن لا تجاوز هذه النسبة ٣٠ % من القاعدة الرأسمالية للبنك، بالنسبة للعميل أو الحسابات أو الشركات المرتبطة وهي حسابات العملاء الذين يملكون أكثر من ٥٠ % من الشركات، التي تتمتع بتسهيلات ائتمانية مختلفة من البنوك . وإبلاغ البنك المركزي ببيان مركز كل عميل يحصل على ائتمان .

يحظر على البنوك الدخول كشريك متضامن في شركات الأشخاص والتوصية بالأسهم . وكذا التعامل في العقار أو المتنقل بالشراء أو البيع أو المقايضة عدا : العقار المخصص لإدارة أعمال البنك أو الذي تؤول ملكيته إليه وفاء لدين له قبل الغير . على أن يقوم البنك بالتصريف فيه خلال سنة من أيلوله الملكية للمنقول وخمس سنوات للعقارات .

١ - د. محى علم الدين : شرح قانون التمويل العقاري . بدون ناشر (٢٠٠٢)

احتفاظ كل بنك بسجل للضمانات العينية المقدمة للعملاء عن التمويل والتسهيلات المقدمة لهم.

ورد في اللائحة التنفيذية ضرورة عدم تركيز ما يقدمه البنك من التسهيلات لعدد محدود من العملاء أو لقطاع معين أو أنشطة معينة. (١)

تعليمات البنك المركزي بشأن نسبة التمويل العقاري بتاريخ ٢٠٠٢/٢/٢٨ السماح لكافة البنك المسجلة لدى البنك المركزي بمزاولة نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين مساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومبانٍ المحال المخصصة للنشاط التجاري، ويشمل ذلك التمويل المقدم لشركات التمويل العقاري وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٣ ولائحته التنفيذية بالشروط التالية:

- التتناسب بين آجال موارد البنك وآجال الإقراض لأغراض التمويل العقاري.
- مراعاة الضوابط والقواعد المصرفية السليمة في مجال منح الانتاج.
- لا تتجاوز القروض التي يمنحها البنك للتمويل العقاري وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري ما يعادل ٥% من إجمالي محفظة القروض للبنك ولا يسرى ذلك الحد على البنك العقاري المصري العربي وبنك التعمير والإسكان.
- أن يقدم البنك إلى البنك المركزي بياناً ربع سنوي بأرصدة القروض المنوحة للتمويل العقاري، وفقاً لأحكام القانون المشار إليه. ونسبتها إلى محفظة القروض بالبنك. وذلك اعتباراً من يونيو ٢٠٠٤.

ومن التعليمات أيضاً : اشتراط ملكية الأرض المقام عليها الوحدات السكنية أو صدور قرار تخصيص بها من الشركة المالكة، واحتراط الفصل بين التمويل المقدم للأفراد لشراء وحدات سكنية، والتمويل المقدم لشركة التنمية العقارية مع التأكيد في حالة إقراض الشركات من توافر الدراسات الفنية الضرورية، ودراسات الجدوى.

١ - المصدر: قانون البنك المركزي والجهاز المركزي والمصرفى والنقد رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ ولائحته التنفيذية (قرار ١٠١ لسنة ٢٠٠٤) الجريدة الرسمية العدد ٢٤ مكرر يونيو ٢٠٠٣، كتاب دوري البنك

المركزي رقم ٣٦٠ / ٨٧ / ٢

والاستعانة بخبراء متخصصين وأن يكون سحب المبالغ متوافق مع التنفيذ. و الاستناد إلى تكلفة المشروع لا إلى القيمة البيعية عند منح الائتمان.

كما حذر من خصم الأوراق التجارية المقدمة من الحاجزين وعدم تخفيض مدّيونيات الشركة بها إلا بعد سدادها. مع عدم الإخلال بحق البنك في قبول هذه الأوراق.

وقدم البنك المركزي نماذج جاهزة لعقود التمويل العقاري بحيث يتناسب الائتمان المقدم مع معيار كفاية رأس المال. الذي يأخذ في الحسبان مخاطر السوق ومخاطر التشغيل ومخاطر الائتمان.^(١) علماً بأنه للبنوك حرية في رسم سياساتها الائتمانية بما يتواافق مع مواردها والتزاماتها بشرط أن لا تخالف القانون أو القواعد المصرافية المعترف عليها. وتكون عادة هذه السياسة مرسومة ومحددة بمعرفة مجلس الإدارة طبقاً لتعليمات البنك المركزي ومقررات بازل في هذا الشأن.

مخاطر التوسيع في نشاط التمويل العقاري بالنسبة للجهاز المصرفي :

لاشك ان الاستثمار العقاري يمثل أحد الأنشطة التي يسعى الجهاز المصرفي إلى تقديم التمويل لها، خاصة في الفترة الحالية بعد ارتفاع أسعار الوحدات السكنية وتصدر قانون التمويل العقاري الذي يسعى لتوسيع البنوك والشركات في هذا النشاط، وتمويل هذا القطاع يأخذ صوراً متعددة منها إنشاء شركات متخصصة في النشاط، أو المشاركة والمساهمة في رأس مال هذه الشركات التي بدأت تتزايد، أو التمويل بالقروض سواء للشركة أو العملاء أو شراء الأسهم والسندات ضمن محفظة الأوراق المالية للبنك. إلا أن هذا النشاط يمثل محاذير للجهاز المصرفي منها :

أن هذا القطاع يمر بدورات روج وركود كل فترة زمنية مثلاً حدث مؤخراً في مصر في الفترة من ١٩٩٦ - ٢٠٠٢، ثم بدأ فترة انتعاش أخرى، وهذا القطاع مرتبط بغيره من القطاعات يؤثر ويتأثر بها ويجبأخذ ذلك في الحسبان. (والأزمة المالية العالمية (سبتمبر ٢٠٠٨) كان من أسبابها في أمريكا التوسيع في نشاط الرهون العقارية والتوريق)

١ - تعليمات البنك المركزي للبنوك، وجريدة العالم اليوم بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١٣ بعنوان : المركزي

يرسم خريطة الطريق الآمنة لتمويل العقارات.

إن إسراف وتوسيع البنوك في بلدان جنوب شرق آسيا في نهاية التسعينيات من القرن العشرين وإن كان شابتة بعض الأخطاء، وكذلك في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٠٧، نتيجة انخفاض أسعار الفائدة بدءاً من عام ٢٠٠١ أدى إلى تشجيع المواطنين على الإنفاق بدلاً من الاستثمار، والاقتراض لشراء المنازل بقدر ما يفوق الدخل، مع ارتفاع أسعار المساكن أو ما يسمى (الفقاعة العقارية) إلى توقف المقرضين عن السداد. مما أدى إلى حدوث الأزمة. أى أنه قطاع توجد به درجة مخاطرة لابد من أخذها في الحسبان، وخاصة أنه في أوقات الركود والأزمات يصعب تسليم الأصول العقارية وتكون نسبة الخسائر فيها عالية.

أن القواعد الموضوعة بواسطة البنك المركزي (٥٪ من المحفظة) حتى لا يخلق مناخ للمضاربة لو تم التوسيع في الإقراض. وطبيعة موارد البنك قصيرة الأجل وحدود التمويل وغيرها تمثل ضوابط لابد من أخذها في الحسبان والتوسيع قد يؤدي إلى حدوث الآثار غير المرغوبة.

أن البنوك المتخصصة في النشاط العقاري ما زال دورها محدوداً وحجم عملياتها أيضاً لا يتجاوز ٥٪ من حجم الجهاز المصرفي، وضرورة التوسيع في منحها التمويل اللازم للتوسيع في نشاطها.

الاستثمار العقاري يمثل أفضل مجالات الاستثمار حالياً في مصر، في ظل ارتفاع نسبة التضخم وانخفاض الدخول نتيجة لذلك، ويؤدي الارتفاع المستمر في الأسعار ووصولها إلى أكثر من ١٠٠٪ في بعض الحالات يخشى معه أن استمر أن يؤدي إلى حالة من الركود مرة أخرى.

تعتبر البورصة مصدراً رئيسياً للتمويل العقاري، ولكنها الآن تعاني من الانخفاض والركود، ويجب تفعيل دورها في هذا المجال.

إن هذا القطاع يعد من القطاعات عالية المخاطر لطول الأجل، وإمكانية التوقف عن سداد الأقساط واردة والتتوسيع المفرط في النشاط قد يؤدي إلى مشاكل مستقبلية. وأن الأصول العقارية أكثر الأصول عرضة للمخاطر غير المحسوبة

وتحتاج إلى التأمين عليها. وتنخفض قيمتها السوقية ويصعب بيعها في حالات الركود والكساد. وترتبط بغيرها من القطاعات والأنشطة.^(١)

ان هذا القطاع اعتمد لفترة طويلة على الدعم الحكومي الذي يجب ان يتسع ويستمر في هذا المجال. مع تشجيع دور أكثر إيجابية من قبل البنوك القائمة
القطاع العقاري المصري والأزمة المالية العالمية :

بعد القطاع العقاري المصري الوحيد الذي يحقق معدل نمو معقول، وذلك لاستفادته من انخفاض أسعار مواد البناء، وسعر الفائدة، وسعى الدولة لدعمه بكافة الطرق على أمل أن يحقق استقراراً أو نمواً إيجابياً عكس القطاعات الأخرى وذلك عن طريق تشجيع البنوك لضخ تمويل لهذا القطاع والاستفادة من انخفاض الأسعار التي حدثت لتوسيع فيه، والسعى في إنشاء مدن جديدة أو التوسيع في المدن القائمة عن طريق زيادة الاتفاق على مشروعات البنية الأساسية ومنها الإسكان للتخفيف من آثار الأزمة المالية العالمية.

أبرز البنوك التي تقدم قروضاً عقارية:

١ - أدى ارتفاع الأسعار في هذا القطاع إلى قيام البنوك بالتخليص من كثير من الأصول العقارية التي آلت إليها سداداً لمديونيات وذلك بعد الارتفاع الذي حدث في هذا القطاع، ولكن البنوك تواجه صعوبات في تصفية مثل هذه العقارات، وخاصة في ظل غياب المتخصصين المتميزين. (جريدة عالم المال ٢٠٠٨/٦/٢٧)

• تصريحات د. محمود محي الدين . وزير الاستثمار، أحمد المغربي وزير الإسكان أمام المؤتمر الدولي لتنمية المجتمعات الجديدة . جريدة الشروق الجديدة - الأحد ٢٠٠٩/٣/٢٩ ص ٢ .

- د. نظيف يؤكد الدعم الكامل لسياسة التمويل العقاري في اجتماع وزاري برئاسته . الأهرام ٢٠٠٩/١/١٤ . صفحة المحليات.

- ١٠ مليار جنيه من البنك الأهلي المصري لأول مشروع قومي للتمويل العقاري - مؤتمر أنت والبنوك - جريدة المال والأهرام ٢٠٠٩/٣/٢٣ .

- د. فاروق العقدة (محافظ البنك المركزي) . رفض إعادة النظر في نسبة التمويل المخصصة، ٢٠ مليار جنيه متاحة من البنوك للقطاع العقاري. تصريحات خاصة للعالم اليوم ٢٠٠٨/١٢/٢١ . الصفحة الأولى.

- تحقيق اقتصادي، خفض الفائدة تؤدي إلى انتشار القطاع العقاري من الركود . العالم اليوم ٩ . ٢٠٠٩/٤/١٢ . ص ٩

اسم البنك	قيمة القرض	مدته	نسبة التمويل	الضمادات	سعر الفائدة
التجاري الدولي CIB	يبدأ من ١٢٠ ألف جنيه وحتى ٥ ملايين جنيه	المنح بحد أقصى ١٥ عاماً	تصل إلى ٧٥% من قيمة العقار	بيان بالدخل "مفردات مرتب" رهن عقاري يتم المنح بتحويل المرتب أو بدون تحويل	١١,٥ % متناقصة
بلوم مصر	بدون حد أقصى، وبحد ادنى ٥٠ ألف جنيه	١٥ سنة على أقساط شهرية	٦٧% للعقارات داخل القاهرة و٧٥% للمدن الجديدة	مستندات الملكية للعقار وتوكيلاً بنك مع التفريع على شيكات	٣ سنوات حتى ١١,٥ %، أكثر من ٥ سنوات الفائدة ١٢ % متناقصة
بيربوس مصر	يمنع البنك دون حدود قصوى أو دنيا	التمويل حتى ١٠ سنوات على أقساط شهرية	٨٠% من قيمة العقار	مستندات ملكية العقار وبيان بالدخل وبدون تحويل مرتب	٨,٣ % ثابتة
الأهلى سوسيتيه جنرال	التمويل يبدأ من ٥٠ ألف جنيه، وحتى ٥ ملايين جنيه	التمويل لفترة ١٥ عاماً	٧٥% من قيمة العقار	شهادة مرتب، إيصال كهرباء حديث، صورة البطاقة، تقديم مستندات الملكية على أن تكون مؤتقة	١١,٥ للـ سنتين ١٢,٥ للـ ٧ سنوات ١٢,٥ للـ ١٠ سنوات ١٣,٢٥ للـ ١٥ عاماً
بنك التنمية والتصدير	لا يوجد حد أقصى ولا يقل مرتب المقترض عن ٢٠٠٠ جنيه	١٥ عاماً أو حتى بلوغ سن المعاش	٧٥% من قيمة العقار	مستندات الملكية، العقد الابتدائي، شهادة بيانات سلبية على العقار تفيد بعدم وجود جزء أو رهن سابق، بيان بالمرتب، تحويل المرتب	١٢,٤ %
بنك التنمية الصناعية	بدون حد أقصى	٢٠ عاماً	٧٥% من قيمة العقار	رهن عقاري على العين المملوكة،تحقق من مصدر السداد، مستندات الملكية أو عقد التخصيص	١١ % متناقصة

١٣,٥ % متناقصة	مصادر الدخل يشترط أن يكون العقار مسجلاً أو قليلاً للتسجيل، تقديم مستندات الملكية أو قرار التخصيص بالنسبة للمدن الجديدة	٨٠ % من قيمة العقار المطلوب تمويله	التمويل حتى ١٥ عاماً	بعد أدنى ١٠٠ ألف جنيه وبدون حد أقصى	وأعلى المصرفي
تحسب الفائدة وفقاً لمدة القرض وحجم المخاطرة	تختلف الضمانات تبعاً للغرض من التمويل	يصل إلى ٧٠ % من قيمة الأصول	وتتحدد المدة تبعاً لحجم القرض ومصادر المسداد	يعن البنك تمويلاً عقارياً للشركات	وأدنى المصرفي
٧,٥ % ثابتة	مفردات مرتب، إقرار جهة العمل بتحويل المرتب، لا يقل المرتب عن ٩٠٠ جنيه	لا تزيد قيمة القسط الشهري على ٤٠ % من المرتب ويمنع في حدود ٢٥ شهراً من المرتب للقطاع العام و ١٥ شهراً للقطاع الخاص	التمويل حتى ٧ سنوات مع اشتراط ألا تتجاوز سن المقترض ٦٥ عاماً قبل انتهاء فترة التمويل	يقتصر تمويل البنك على شركات التمويل العقاري دون الأفراد	وأدنى المصرفي

خاتمة البحث والتوصيات

يعتبر السوق العقاري أحد الأسواق الهامة والمؤثرة في النظام الاقتصادي والاجتماعي في كافة بلدان دول العالم، ويلاقي اهتماماً من المؤسسات التنموية الدولية وغيرها لإثاره الهامة على حياة المواطنين وسبل معيشتهم ورفاهيتهم.^(١) وبعد الاستثمار العقاري من الأنشطة التي تلقى رواجاً في كثير من بلدان العالم الآن، وتشكل ٦٨% من الناتج المحلي تقريباً في معظم الدول وتمثل أحد الجوانب الهامة في دفع عملية التنمية الاجتماعية لارتباطها بكثير من القطاعات المختلفة ونظرًا لأن الجهاز المصرفى يمثل أحد المصادر الرئيسية فى توفير الاستثمارات اللازمة لتنشيطه ولا يجب ترك العبء على البنوك وحدها وذلك لا يعد الحل الأمثل لكون الاستثمارات في هذا القطاع تتسم بالضخامة وطول الأجل.

وسعى كثير من الدول بعدم دولي إلى تهيئة البيئة الاقتصادية للتوسيع في هذا النشاط، بدعيم ذلك بإطار قانوني من وصدر لذلك القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ لتشجيع الجهات المختلفة للمشاركة في تنمية ودعم هذا النشاط.

وتشمل أطراف التمويل العقاري الشركات العقارية والتي تحتاج إلى موارد تمويلية، والأفراد الباحثين عن سكن مناسب، وجهات التمويل سواء بنوك تجارية أو متخصصة أو البورصة أو جهات تمويلية أخرى، ولقد عززت ثورة الاتصالات والتكنولوجيا سهولة انتقال التمويل بين بلدان العالم، لذلك اتسع دور البنوك وغيرها في هذا المجال، وخاصة مع صدور ضمانات وتيسيرات تمكناها من ضمان قروضها للنشاط.

- ١ - تم صدور قانون التمويل العقاري بعدم من المعونة الأمريكية (د. محي الدين ص ١١)
- وقد صدر القرار رقم ٩ لسنة ٢٠٠٧ بشأن الموافقة على اتفاق إقراض مشروع تنمية سوق التمويل العقاري يبلغ قدره مائتان وأربعة عشر مليوناً، ومائتا ألف جنيه مصرى بين حكومة جمهورية مصر العربية والبنك الدولى للإنشاء والتعمير والموقع فى القاهرة بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/١١ ويعمل به اعتباراً من ٢٠٠٧/٥/٨ (الواقع المصرى العدد ٢٧ الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٥) البنك المركزى المصرى . التقرير السنوى ٢٠٠٧/٢٠٠٨ ص ١٢٦ .

وقطاع الاستثمار العقاري يعتمد حالياً في جانب كبير منه على القطاع الخاص الذي يسعى بالدرجة الأولى لتحقيق الأرباح، ونظراً لاضطلاع الحكومة لفترة طويلة بالجزء الأكبر من هذا النشاط وعدم توافر التمويل لديها، إلى تفاقم المشكلة حالياً، وذلك يتطلب تعليقاً واهتماماً أكبر بين قطاعات اقتصادية واجتماعية مختلفة. ويلقى القطاع الخاص دعماً محلياً ودولياً ليساهم بصورة أكبر في الاقتصاد، وقد قامت مؤسسة التمويل الدولية بالمشاركة في رأس مال إحدى شركات التمويل العقاري دعماً لها، وكذلك الحكومة الأمريكية.^(١)

وإضافةً لما سبق فإنه توجد أزمة سببها عدم التوازن في السوق بين المعروض والمطلوب وتحول كثير من الشركات للإسكان الفاخر بربحيته العالية، وقد أدى توسيع الحكومة في بيع الأراضي المملوكة ودخول شركات عربية إلى السوق للاستثمار، إلى ارتفاع الأسعار وتحول المواطنين الذين لديهم مدخلات إلى شراء المساكن باعتبارها مخزن ومستودع للاقتصاد، وأدى ذلك إلى انخفاض نشاط البورصة والبنوك. وارتفاع أسعار المساكن. مما يستدعي تدخل الحكومة بأدواتها المختلفة ومنها دعم الإسكان المتوسط ومنخفض التكاليف وتحمل الفرق في أسعار فائدة القروض كما فعلت تشيلى وهي من الدول التي نجحت في هذا المجال. أو تثبيت أسعار المساكن لمحدودي الدخل مثلما فعلت ماليزيا (د. محمود محي الدين في زيارة ماليزيا. الأهرام ١٣/٨/٢٠٠٨)

دور البنوك في التمويل العقاري:

نظراً لأهمية التمويل العقاري للاقتصاد القومي يجب على البنوك أن تقوم بدور حيوي في هذا المجال، وأن تسهم إدارات أمناء الاستثمار والتسويق بها بتسويق العقارات للعملاء مع تحويل مرتباتهم إلى البنك، بدلاً من التوسيع في

١ - البنك الجارى الدولى يحصل على قرض من الحكومة الأمريكية بمقدار ٢٤٥ مليون دولار للتوسيع في شاطِ التمويل العقاري لمحدودي الدخل (العالم اليوم ٣/٨/٢٠٠٨) (وتم توقيع العقد بين المؤسس الأمريكي للاستثمار في الخارج ورئيس مجلس إدارة البنك بحضور /أ.سامية صالح رئيس هيئة التمويل العقاري/) وهذا قرض من البنك الدولى يبلغ ٣٧,١ مليون دولار . تاريخ الموافقة ٦/٧/٢٠٠٩ لصالح الهيئة . والجهة المنفذة الشركة المصرية للاستثمار العقاري و وزارة الاستثمار . موقف البنك الدولى فى شبكة المعلومات

القروض الشخصية ومن الملفت للنظر قيام بعض البنوك بتقديم قروض شخصية لسهولة إجراءات الحصول عليها، وتوافر البرامج المتنوعة لتقديمها، وقصر المدة المطلوبة والمستندات للحصول عليه وبذلك يتم تقديم القروض الشخصية لتمويل الإسكان مع تحويل المرتب للبنك، وسيكون لهذا الإجراء آثاراً مستقبلية غير سارة.^(١) ويجب أن تسعى البنوك لتقديم القروض العقارية إلى عملائها الجادين ويكون ذلك أفضل للاقتصاد القومي.

ما زالت البنوك تتعامل مع التمويل العقاري بفكار التمويل الائتمانى أو الائتمان العقاري. وهذا يستدعي إعادة النظر في سياسات البنوك التمويلية، وأن يتم العمل بالنظمتين والتوصع فيهما معاً.

ما زال التمويل العقاري يحتاج إلى اتباع إجراءات ووسائل منظورة وأكثر سهولة ووضوحاً. والموازنة بين المصلحة العامة وتحقيق الأرباح مع دعم البنك المركزي لهذه التوجهات بدون إفراط ولا تفريط.

ولقد بدأت البنوك في التوسع في تقديم التمويل العقاري ببطء، ومعظمها يفضل التجنّة المصرفية ويلقى ذلك تشجيعاً من الحكومة سعياً منها لحل المشكلة التمويلية، لقصوره.

١ - جريدة العالم اليوم بتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٧، صدق أو لا تصدق . القرض الشخصى يرتدى زى التمويل العقارى.

أهم التوصيات

يشهد قطاع الاستثمار العقاري والتمويل العقاري نمواً مستمراً في الفترة الأخيرة لكن حتى الآن لم يتم حل مشكلة متوسطى ومحدودى الدخل لارتفاع الأسعار بالنسبة للكثيرين، وخاصة مع انخفاض الدخول وارتفاع قيمة الأقساط الحالية لارتفاع الأسعار عموماً.

يواجه التمويل العقاري بعض العقبات منها أن معظم العقارات غير مسجلة (٧٢ % منها) بالإضافة إلى صعوبة إثبات الدخل لكثير من الفئات. وجود نسبة كبيرة من الأشطة خارج القطاع الرسمي وعدم توافر أسواق عقارية تتسم بالشفافية وتوفّر المعلومات. مع صعوبة استرداد العين المؤجرة في حالة التخلف عن السداد في كثير من الأحيان، مع ارتفاع تكلفة التمويل من رسوم وتكليف رهن. وصغر قيمة الدعم الذي يقدمه صندوق التمويل العقاري (١٥ % للوحدة كحد أقصى) في ظل ارتفاع الأسعار.

التجربة ما زالت في بدايتها ولم تتضح كافة أبعادها في ظل تعدد الجهات العاملة فيها (هيئة التمويل العقاري - وزارة الاستثمار - هيئة سوق المال (جهات التوريق) - البنك المركزي والبنوك الأخرى - شركات التأمين - الشهر العقاري - المالك - شركات الإسكان وجهات التنفيذ من مقاولين وغيرهم) مما يستدعي المتابعة والتعاون والتنسيق. لأن تعدد الجهات في ظل غياب الرؤية الواضحة والتنسيق يكون سبباً في عدم تحقق النتائج المأمولة.

قضية الإسكان ذات جوانب متعددة تحتاج إلى تغيير في المفاهيم لدى الكثيرين وخاصة من الشباب الذين يشكلون جزءاً هاماً من المشكلة، حيث ينظر بعضهم إلى السكن باعتباره استقرار أبدى و دائم، ولابد من تشجيع فكرة البيت الصغير في البداية، وأن يكون هناك سهولة في تغير المسكن كلما دعت الحاجة. مع إيجاد حلول للمشاكل الاجتماعية المرتبطة مثل العشوائيات والهجرة الداخلية.

المدن العمرانية الجديدة لم تؤدي الدور المطلوب منها ونسبة الانشغال فيها على أكثر تقدير ٦٠ %. وترتبط المشكلة بالدرجة الأولى بالانتقال والخدمات وفرص

العمل. التي هي أول أسباب المشكلة وصعوبة حصول أكثر من ٢٥ % من السكان الذين هم تحت خط الفقر على المسكن لصعوبة توافر التمويل لديهم. وبالنسبة للطبقة المتوسطة بعد ارتفاع الأقساط عائق أمام التمويل.

وأهم المتطلبات لحل المشكلة التمويلية يمكن إيضاحها فيما يلى :

غياب الشفافية في الأسواق العقارية، وعدم توافر المعلومات الكافية وضعف دور التسويق المصرفى (أو محدودية دوره) عن التمويل العقاري والاهتمام بالتمويل الاستهلاكى والتجزئة المصرفية على حساب الأنشطة التمويلية الأخرى يجب دراستها وإيجاد الحلول لمشاكلها.

إمكانية اشتراط أن يكون للبنوك نسبة من المساكن التي تبنيها الحكومة (ويجب تفعيل دور الدولة في هذه المشكلة، وأن تساهم مساهمة إيجابية) تتولى تسويقها البنوك حتى يكون لديها الاهتمام والدخول بجدية إلى النشاط.

من أسباب ارتفاع الأقساط أو التكلفة (سعر الفائدة) ويجب أن تدعم الدولة سعر الفائدة، بحيث تدفع الفرق بين السعر المطلوب وسعر الفائدة على القروض.

زيادة فاعلية البنوك المتخصصة وزيادة رؤوس أموالها وإعفائها من (جزء من نسب الاحتياطي) حتى تتوافر لديها الموارد السكانية، ويكون دورها أكثر فاعلية. العمل علىربط قطاع الإسكان بقطاع البنوك والمؤسسات التمويلية، وفتح القنوات فيما بينها، وتشجيع الطبقات محدودة الدخل من التعامل مع البنوك في مجال الإسكان.

اتخاذ الإجراءات التشريعية التي تضمن إدخال الجهات التمويلية مثل شركات التأمين وصناديق الادخار والمعاشات، بالإضافة إلى البنوك بدور أكبر في هذا المجال. تفعيل دور بورصة الأوراق المالية، وأيضاً التوسيع في إصدار السندات وتداولها والاهتمام بنشاط التوريق، وتشجيع قيام شركات عقارية كبيرة وإعفائها من نسبة، الضرائب بشرط توسعها في الإسكان المتوسط، واحتياط مساهمتها في بناء المساكن لمحدودي الدخل.

والله الموفق،،،

أهم مصادر البحث

- أ. عبد الفتاح الجبالي : الأزمة المالية العالمية وانعكاساتها على الاقتصاد المصري - كراسات استراتيجية العدد ١٩٣ . مركز الدراسات السياسية والاستراتيجية . الأهرام. نوفمبر ٢٠٠٨.
- د. حازم البلاوى : عن الأزمة المالية العالمية محاولة لفهم. اتحاد المصارف العربية - العدد ٢٣٥ أكتوبر ٢٠٠٨ .
- د. داليا حسن الدرديرى : المدن الجديدة وإدارة التنمية العمرانية في مصر - كتاب الأهرام الاقتصادي . العدد ١٩٧ مايو ٤ . ٢٠٠٤ .
- أ. على محمد نجم - الجهاز المصرفي المصري مراحل التطور وتوجهات الإصلاح. ملحق مجلة الأهرام الاقتصادي - العدد ١٩٥٤ . ١٩٥٤ / ٦ / ٦ .
- د. عبد الحكيم جمعة. دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات المصري. كتاب الأهرام الاقتصادي . العدد ٢٤٤ يناير ٢٠٠٨ .
- د. رشدى صالح عبد الفتاح : البنوك الشاملة وتطوير دور الجهاز المصرفي المصري. رسالة ماجستير - كلية الحقوق جامعة الإسكندرية ١٩٩٩ .
- د. رشدى صالح : التمويل المصرفي لمشروعات البناء والتشغيل ونقل الملكية. اتحاد المصارف العربية - بيروت ٢٠٠٦ .
- د. محى الدين إسماعيل علم الدين. شرح قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية - بدون ناشر ٢٠٠٢ .
- د. منير هندي : الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل. دار المعرفة . ١٩٩٨ .
- د. نبيل عبد الحميد سيد احمد. النشاط الاقتصادي للأجانب في مصر - الهيئة العامة للكتاب . ١٩٨٢ .
- د. نبيل حشاد : الأزمة المالية العالمية وتأثيرها على الاقتصاد العربي. اتحاد المصارف العربية . العدد ٢٣٨ يناير ٢٠٠٩ ص ٥٤ . ٥٦ .
- أ/ السيد نصر حمودة، أ/ علاء بن دق. المصرف المتحد. برنامج التمويل العقاري . دورة تدريبية داخلية . ٢٠٠٧ .

الدوريات

- البنك الأهلي المصري - التمويل العقاري. آلية تنشيط سوق العقارات في مصر.
النشرة الاقتصادية - العدد ٤ المجلد ٥٩ . ٢٠٠٦.
- اتحاد بنوك مصر - مجلة البنوك - البنوك تواجه التمويل العقاري. ملف كامل. العدد ٥٢ يونيو ٢٠٠٦.
- البنك المركزي المصري. التقرير السنوي ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦
- البنك المركزي المصري. التقرير السنوي ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧
- البنك الأهلي المصري : النشرة الاقتصادية. العدد الأول - المجلد السادسون - ٢٠٠٧
- البنك الأهلي المصري : النشرة الاقتصادية. العدد الأول - المجلد الواحد والستون - ٢٠٠٨
- بنك مصر. السوق العقاري ودور القطاع المصرفي إوراق بحثية. العدد (١٠) سنة ٢٠٠٠.

القوانين :

- قانون البنك المركزي والجهاز المركزي والنقد رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ - الجريدة الرسمية. العدد ٢٤ مكرر - يونيو ٢٠٠٢
- اللائحة التنفيذية لقانون البنك المركزي والجهاز المركزي والنقد رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٤ - الجريدة الرسمية العدد ٢٢ أ (مكرر) ٢٠٠٤/٣/٢٣
- قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١. الجريدة الرسمية العدد ٢٥ (مكرر) في ٢٠٠١/٦/٢٤
- اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري - الواقع المصرية العدد ٢٨٢ تابع ٢٠٠٢/١٢/٩

وزارة الاستثمار : موقع وزارة الاستثمار على شبكة المعلومات.
= تقرير تطور نشاط التمويل العقاري في مصر عن عام ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ .

= تقرير : التقرير المقدم إلى مؤتمر اليورومونى عن التمويل العقارى فى مصر
٢٠٠٨/٥/٢٦

= تقرير : أداء وزارة الاستثمار عن العام المالى ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧

موقع هيئة التمويل العقارى على شبكة المعلومات:
البنك العقارى المصرى والعربى : موقع البنك على شبكة المعلومات الإلكترونية.
بنك الإسكان والتعمير : موقع البنك على شبكة المعلومات الإلكترونية.
كتاب بنوك مصر ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦ - الاقتصادية للنشر والتوزيع . ٢٠٠٧

جريدة الأهرام. اعداد مختلفة
جريدة العالم اليوم. وملحق بنوك اليوم. اعداد مختلفة (جريدة اقتصادية متخصصة).
جريدة عالم المال. جريدة اقتصادية متخصصة اعداد مختلفة.
جريدة الاقتصادية - جريدة اقتصادية متخصصة. اعداد مختلفة.
جريدة الشروق الجديد - جريدة. اعداد مختلفة

SUMMARY

THE ROLE OF BANKS IN FINANCING MORTGAGE SECTOR

Banking sector is considered as one of the most important economic sectors especially in under developed countries due to shortage of efficient enterprises, and considered as one of the important sources that provide finance to many fields of economic sectors in most of world countries. Banking finance has two sources: The first is in the form of equity (it depends mainly on capital participation), the second is in the form of debt instruments (DEBIT).

One of these important aspects mortgages finance (real estate found). Due to its relation with many industries like iron, cement, wood, electricity tools, Ceramics and many professional works. Also help in reducing unemployment.

Banks offer finance to this important sector like: capital (shares) in assets of its company, bank loans, syndicated banking loans, personal loans to consumers and other banking services.