

اليوم الأول 18 سبتمبر 2017

الجلسة: القطاع العقاري

المتحدثون:

أ/ جون دافيس – الرئيس التنفيذي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بكويليرز إنترناشونال

أ/ حسن حسين – رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب بشركة التعمير للتمويل العقاري – الأولى

أ/ أيمن اسماعيل – المؤسس ورئيس مجلس الإدارة ومستشار مجلس الإدارة بشركة العاصمة الإدارية الجديدة

أ/ ماجد شريف – العضو المنتدب لسوديك

أ/ هشام شكري – رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لمجموعة رؤية

ملخص الجلسة:

- جون: مصر لديها العديد من الإمكانيات كسوق ناشيء ونبحث عن فرص في التعليم والصحة والضيافة.

- أيمن: رؤيتنا لـ 2030 هي التعمير ونحن في مصر لدينا مصدرين أساسيين الأول هو الأرض التي نعيش على 6-7% منها والمواطنين، حيث أن عدد السكان يتنامى بشكل مستمر. لا تتناسب نسبة النمو السكاني مع التعمير. لذلك فإن الأرض مهمة جدا. العاصمة الجديدة سوف يعمرها السكان. القاهرة كانت مصممة بالأساس لاحتواء 5-6 مليون نسمة واليوم 18-20 مليون يعيشون بها لذلك فإن تصميمها عظيم ليتحمل ذلك. العاصمة الجديدة ليست مثل 6 أكتوبر أو التجمع الخامس. هي موجودة لجمع المباني الإدارية مثل الوزارات والبرلمان. معظم الوزارات والمباني الحكومية تقع الآن في

تراكس مصر: 14 شارع الثورة- الدور التاسع- الدقي- الجيزة- ت: +202 4748 5257 - +202 3748 5254 | بريد الكتروني: diana.elassy@traccs.net

بيان إخلاء المسؤولية: تم كتابة هذه المادة الصحفية من واقع جلسات المؤتمر. وفي الوقت الذي بذلنا فيه كل الجهد والعناية الواجبة في الكتابة وتحري الدقة، إلا أن هذه المادة تم كتابتها لأغراض التوضيح والإيجاز، ولا يتحمل منظمو المؤتمر أية مسؤولية فيما يتعلق بمدى دقة هذه المادة المكتوبة. إن هذه المادة التحريرية عبارة عن ملخص استرشادي للجلسات الحية ولأغراض معلوماتية للوفود المشاركة في المؤتمر، وبالتالي لا يجب توزيعها أو الاقتباس منها أو استخدامها لأي غرض من الأغراض إلا بعد الحصول على إذن من مؤتمرات يورومني [www.euromoneyconferences.com](http://www.euromoneyconferences.com)

مباني أثرية. ما سنفعله في العاصمة الجديدة هو بناء مباني مخصصة لكل ذلك مع تصميم مبتكر لاستيعاب عدد السكان المستهدف وهو 5 مليون. تقع العاصمة الجديدة على مساحة 170 فدان وهي نفس مساحة سنغافورة. وقد طورنا رؤيتنا لتتضمن المدينة أكثر من مجرد المباني الحكومية، فسوف تبنى كمدينة متكاملة. وللوصول لعدد السكان المرجو نسعى لأن ينتقل مليون ساكن للمدينة كعدد أولي. ونعمل على شبكة مواصلات لتوصيل وسط القاهرة بالعاصمة الجديدة وقناة السويس في خلال 30-40 دقيقة من خلال القطار الكهربائي. العامل الثاني هو كيفية تأثيرها على القاهرة والتي سوف نقوم بترميم المباني القديمة بها ورفع قيمتها لتقوم بالهدف المصممة من أجله. نستهدف الآن أن نتنقل الحكومة بمؤسساتها للعاصمة بحلول 2019. نعمل الآن مع عدد من المطورين ونتوقع انضمام آخرين في القريب. لقد انشأنا شركة تمتلك الأرض وتقوم بالتعاون مع الشركات العاملة بها. يمتلك الشركة القوات المسلحة وهيئة المجتمعات العمرانية والحكومة.

- ماجد: مصر لديها العوامل الأساسية فيما يتعلق بقطاع العقارات. فهناك 7% من السكان أكبر من سن 35 سنة يعيشون على 6-7% من مساحة الأرض. كل تلك هي مؤشرات للإمكانيات الموجودة. لقد رأينا العديد من التحديات في السنوات السابقة ولكن الحكومة استطاعت التعامل معها بما ساعد القطاع للتقدم للأمام. في العموم رأينا تغيير من النموذج القديم للنموذج الجديد الذي ما زال يتطور. وقد أدى تعويم الجنيه لزيادة 40% في تكلفة الإنشاءات. ولكننا ملتزمين بالعقود التي أبرمناها قبل التعويم ونعمل جاهدين للوفاء بالتزاماتنا تجاه الأطراف المعنية. وقد دعمتنا الحكومة بزيادة فترة السماح الخاصة بالسداد على سبيل المثال. المصريين يستثمروا في العقارات ويقدرون قيمتها. ونحن متفائلين بالسوق ونرى الفرص والإمكانيات لذلك نحاول أن نكون مرنين لنستكمل أعمالنا عالمعتاد.

- هاشم: بعد تعويم 2003، ازدهر القطاع حيث فضل المصريين الاستثمار في القطاع العقاري. لذلك أنا كنت متأكد من ازدهار القطاع بعد تعويم 2016. النسبة الكبر من المشترين هم المصريين العاملين في الخارج الذين يستطيعون الآن شراء عدد أكبر من الوحدات بنفس المبلغ من العملة الصعبة. إن السوق

تراكس مصر: 14 شارع الثورة- الدور التاسع- الدقي- الجيزة- ت: +202 4748 5257 - +202 3748 5254 | بريد إلكتروني: diana.elassy@traccs.net

بيان إخلاء المسؤولية: تم كتابة هذه المادة الصحفية من واقع جلسات المؤتمر. وفي الوقت الذي بذلنا فيه كل الجهد والعناية الواجبة في الكتابة وتحري الدقة، إلا أن هذه المادة تم كتابتها لأغراض التوضيح والإيجاز، ولا يتحمل منظمو المؤتمر أية مسؤولية فيما يتعلق بمدى دقة هذه المادة المكتوبة. إن هذه المادة التحريرية عبارة عن ملخص استرشادي للجلسات الحية ولأغراض معلوماتية للوفود المشاركة في المؤتمر، وبالتالي لا يجب توزيعها أو الاقتباس منها أو استخدامها لأي غرض من الأغراض إلا بعد الحصول على إذن من مؤتمرات يورو موني [www.euromoneyconferences.com](http://www.euromoneyconferences.com)

المصرية كبيرة وكمية المبيعات تصل إلى 50 مليار جنيه سنويا من الاستثمارات الأجنبية. يجب أن نعمل جاهدين على تسويق منتجاتنا للخارج. هناك العديد من الفرص. أود أن تتغير عقلية معاملة الأرض كمنتج في حد ذاته. الأرض هي المادة الخام. الكثافة التي نعيش بها الآن لا يمكن استمرارها حتى عام 2050. يجب أن نطور 70 مليون فدان لاستيعاب الزيادة السكانية. واقتراح على الحكومة توحيد مالكي الأرض من جهة الحكومة مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووزارة الاستثمار. فاعتقد دمج هذا في أهداف 2050 سوف يسهل على المطورين عملية الحصول على الأرض.

- أيمن: أوافق مع هشام ولكني اعتقد أنه من المهم ملاحظة أن عدد الأراضي التي تم طرحها في السنة الأخيرة أكثر مما تم طرحه على مدار الـ 10 سنين الأخيرة. وبالإضافة لزيادة عدد الأراضي المطروحة طرحت هيئة المجتمعات العمرانية العديد من الحلول والأدوات لمساعدة المطورين على الحصول على الأرض. ولكن يجب النظر للأسعار من ناحية أن طرح الأراضي بأسعار مخفضة لن يدفع المطور على بيع الوحدات بسعر أرخص يستهدف الطبقة المتوسطة التي تعاني من عجز في عدد الوحدات.

- جون: يجب أن يتلاقى الحكومة والمطور في المنتصف لفائدة القطاع. أنه حل بسيط أن يجتمع الاطراف المعنية ويتناقشوا في الأفضل للقطاع.

- حسن: التمويل العقاري سوقه كبير يتضمن شركات تستثمر في القطاع العقاري على المدى الطويل والقصير وبنوك وشركات متخصصة في التمويل. التمويل العقاري الآن به أنواع متنوعة والمطورين أيضاً يوفروا نماذج تقسيط تصل إلى 10-20 سنة، فالسوق متنوع وكبير. سوف يكون هناك فرق إن زادت عدد الكيانات المستعدة للتمويل. هناك تزايد في هذا الخصوص ولكننا بحاجة للمزيد وبجاجة لتسهيلات أكثر. هناك شركات تقدم نماذج للتمويل العقاري دون تسمية نفسها بهذا الاسم لنفاذي تنفيذ القانون المطبق.

- هشام: حول العالم، لا يدفع الممولين العقاريين ضرائب على الوحدات التي يشتروها لإعادة بيعها. اعتقد أن هذا التوجه مهم ويجب تقديمه في مصر مما سوف يجذب مستثمرين أجانب. ممكن أن يكون الإعفاء لمدة خمس سنين مثلاً.
- أيمن: عند النظر للإعلانات في شوارع القاهرة نرى اعلانات لتسهيلات في الدفع كثيرة مما يدل على حاجة المطورين لجمع تمويل. على الناحية الأخرى نرى أن المشترين قد يفضلوا تقصير المدة. لذلك فإن السوق يتغير.
- حسن: يمكن أيضاً للممولين العقاريين العمل على الفئة الفردية التي تتبع عقاراتها الخاصة مقابل النقود، بمساعدة المشترين المحتملين مما يزيد من السيولة في السوق.
- جون: اول ما يجب النظر إليه هو السوق، ونجد أن قطاع التجزئة العقارية متقدم بشكل كبير. أما بالنسبة للعاصمة الإدارية سوف نجد أن نقل الوزارات يستتبعه نقل العديد من المكاتب الأخرى التي تعمل معها، مما سوف يترك مكاتبهم في وسط العاصمة خاوية تبحث عن مشتري. إن وضع خطة النقل تلك مهمة للغاية. نحن نركز على التعليم والصحة ولكننا نعي أهمية وجود مجتمع متكامل حول المستشفيات. مجتمع مستدام.
- أيمن: هناك بالعاصمة الإدارية فرص لكافة أنواع المطورين في كافة المجالات.
- جون: هناك طلب وعرض والشركات في دول الخليج مهمة جداً بكافة أنواع الاستثمارات. ويبدأ ذلك بأن يضع المطور الأساسي رؤية شاملة للمجتمع الذي يطوره عبر الدراسات السوقية لتحديد الجمهور المستهدف واحتياجاتهم ونحن مستعدون لمقابلة المطورين المهتمين بهذا النوع من المباني.
- حسن: الموضوع الأساسي هو معرفة توجهات السوق العالمية لتطوير ما يمكن تسويقه خارجياً.

- أيمن: العديد من البلاد الأوروبية يضعون قيود على فيزا الطلاب مثلا، لذلك تخسر الجامعات جزء من طلابها الأجانب خاصة من الشرق الأوسط. لقد انتهزنا تلك الفرصة لعرض فتح فروع لتلك الجامعات هنا في مصر. هذا هو نوع الفرص الذي نبحث عنه.
- هشام: السوق الآن مستقر حيث يرى المستثمرين ثبات معدل صرف الجنيه. ولكن كان هناك تحديين، الأول هو عدم قدرة المستثمر على تحويل أمواله خارج مصر في حال قرر تصفية أعماله والثاني كان الفرق في سعر الجنيه في السوق الموازي.
- هشام: نحن بحاجة إلى دعم كمطورين للدخول في مجال العقارات التعليمية والطبية حيث أننا لا نستطيع معاملتها مثلما نعامل العقارات السكنية.
- جون: نحن بحاجة لقوانين وأطر ليس فقط للقطاع ولكن للبيئة العامة في مصر لنستطيع التوسع بشكل أكبر في السوق.