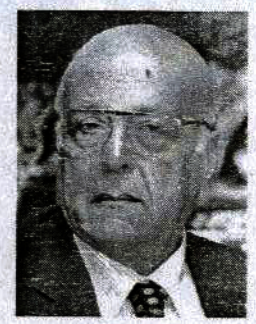
الانتخابات «أنعشت» سوق العقارات

أكد خبراء العقارات أن سوق العقارات شهد فى الآونة الأخيرة تحركا ايجابيا خلال الأسابيع القليلة الماضية، منذ بداية الانتخابات الحالية ونجاح جولتها الأولى والثانية وأن جميع المؤشرات تؤكد أن السوق سيواصل نموه فى الفترة القادمة بعد إتمام عملية الانتخابات والاتجاه نحو تحقيق الاستقرار الأمنى، بعد هدوء الوضع فى التحرير ومحيط مجلس الوزراء وتعطش السوق للشراء وزيادة الطلب نظرا لتوقفه فترة طويلة بسبب عدم الاستقرار السياسى والاقتصادى والأمنى.

وأضافوا أن السوق المصرى يتمتع بوجود فرص إستثمارية واعدة، وإن هناك حالة ترقب لدى المستثمرين العرب والأجانب لدخول السوق وضخ استثمارات جديدة به واستكمال المشروعات المتوقفة واستغلال هذه الفرص.



حسين صبور

صلاح حماده

احمد الزينى

■ حسين صبور: زيادة متوقعة فى الاستثمارات إذا التزمت الحكومة بعدم سحب الأراضى

■ حمادة صلاح: المبانى العشوائية زادت من الطلب على مواد البناء.. ومعارض عقارية لتحرك السوق

■ أحمد الزينى: عمليات البناء السريعة دون ترخيص تهدد بكوارث عمرانية

■ محمد سعد راشد: عودة الثقة فى سياسات الحكومة يعزز من الاستثمارات وينعش «المعمار»

وكان تقرير الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء قد أشار إلى أن أحتياج مصر من الوحدات السكنية يصل إلى 440 ألف وحدة سكنية سنويا، اضافة إلى مليون و حدة سكنية عجز ثابت.

كما أوضح أن زيادة الاستثمار العقارى يمثل طوق النجاة للخروج من الأزمة الاقتصادية الحالية، لأن هذا القطاع يتيح الآلاف من فرص العمل للشباب ويعمل على تشغيل العديد من القطاعات الأخرى.

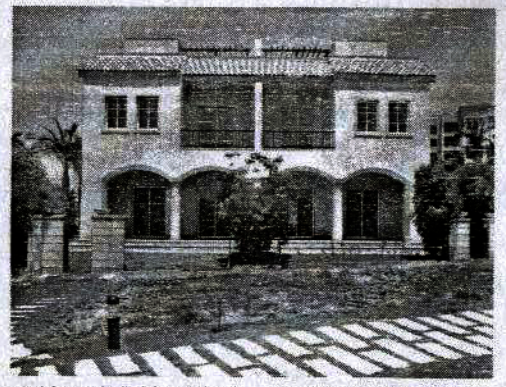
وفى البداية يقول حسين صبور المهندس الاستشارى ورئيس جمعية رجال الأعمال إن السوق العقارى بدأ يشهد انتعاشة ظهرت بوادرها بعد انتهاء المرحلتين الأولى والثانية من الانتخابات البرلمانية، مؤكدا أن زيادة الاستثمارات الداخلية والأجنبية فى مجال العقارات من شأنه دفع الاقتصاد من خلال اتاحة آلاف فرص العمل فى قطاعات البناء والصناعات المكملة أيضا.

وأضاف صبور أنه لن يتأتى ذلك إلا إذا التزمت الحكومة الجديدة برئاسة دكتور كمال الجنزورى بجميع تعاقداتها مع شركات الاستثمار والتنمية العقارية لأن هذا يمثل أولى الخطوات للنهوض بالقطاع العقارى، موضحا أن عمليات التشكيك من جانب الحكومة فى نزاهة وشفافية الطرق التى منحت بها الأراضى لعدد من الشركات من جانب حكومات سابقة لأنه سيؤدى لهروب الاستثمارات العقارية من مصر سواء الداخلية أو الخارجية تخوفا من تكرارها مرة أخرى.

الحركة زادت

وقال حمادة صلاح الخبير العقارى إن القطاع العقارى لم يتأثر بركود كبير كباقى القطاعات المساهمة فى تنمية الاقتصاد وأن الحركة زادت مع الاستقرار النسبى وبدء الانتخابات البرلمانية، موضحا أن حركة البناء والتشييد مستمرة، ولكن على المستوى الفردى بعيدا عن شركات الاستثمار مما أحدث طلبا ملحوظا على مواد البناء، وإن كان الطلب محدودا على الشراء نظرا للأحداث الجارية وعدم استقرار الأوضاع، أما شركات الاستثمار العقارى فاقتصرت على استكمال مشروعاتها دون تقديم جديد على أن تعمل على ترويجها فى المعارض العقارية لتحريك المياه الراكدة.

وأضاف أن القاهرة ستستضيف فى فبراير المقبل أول ملتقى دولى لخبراء الاستثمار العقارى يشارك فيه نحو 1900 مستثمر وممثل لكبرى المؤسسات المالية والصناديق السيادية، و شركات استثمار المخاطر، والاستثمار العقارى لدعم الاقتصادى المصرى.



ولفت صلاح إلى ضرورة وضع خطة لتسويق مصر عالميا من خلال شركات التسويق وتنظيم المعارض العالمية، مؤكدا على أهمية العقار لانه يشكل قرابة 9٪ من اجمالى استثمارات قطاعات الدولة، ويشكل 4.5٪ من الناتج المحلى بصافى استثمارات 16,1 مليار جنيه.

إعادة توزيع الأراضى

ومن جانبه أوضح محمد سعد راشد الخبير المثمن أن محاولات حكومة الدكتور كمال الجنزورى لتحقيق الاستقرار الأمنى والاصلاح الاقتصادى لاقت قبولا لدى عدد من المستثمرين، مشيرا إلى أن المستثمرين الجادين على دراية كاملة بالفرص الواعدة المتوافرة فى السوق المصرى وينتظرون اغتنامها.

وأضاف أن السوق العقارى تأثر بحالة من الركود، ولكنه شهد مؤخرا حركة بعد اجراء الانتخابات البرلمانية، لشعور الأفراد والشركات أن الدولة تشهد استقرارا سياسيا يتبعه استقرار اقتصادى.

وناشد راشد الحكومة الجديدة بضرورة إعادة توزيع أراضى الدولة مرفقة على من يستحقها ويسعى لتنميتها، لان ذلك من شأنه زيادة المعروض وإحداث تنمية عقارية وتفريغ العاصمة من الزحام، وتشغيل الصناعات المختلفة والأيدى العاملة.

وأشار إلى أن قرار تأجيل الضريبة العقارية لعام 2013 خطوة جيدة، بالاضافة إلى عدم فرضها على السكن الأول وتطبيقها على الوحدات التى تدر عائدا على صاحبها.

البناء العشوائى

وأضاف أحمد الزينى رئيس شعبة مواد البناء بالغرفة التجارية بالقاهرة أن الانتخابات البرلمانية أسهمت فى إعادة ثقة المستثمر العقارى فى استكمال أعماله، أما بالنسبة لعمليات البناء العشوائى من الأفراد فى جميع محافظات مصر بقوة وبسرعة هى السمة الأساسية منذ غياب الرقابة بعد ثورة 25 يناير، وهذا لا يسهم فى التنمية العمرانية، لأن المبانى تقام على أراض زراعية أحيانا و بدون تراخيص أحيانا أخرى مما يسمح بزيادة عدد الطوابق دون أساسات قوية مما ينذر بكوارث، بالاضافة إلى عدم الاهتمام بالفترات التى لابد أن ينتظرها المقاول لكى تشتد جدران وأسقف الأدوار قبل البدء فى بناء الدور التالى، وهذا يحقق معدلات سحب عالية للأسمنت مما يرفع معدلات بيعه، بخلاف فتح التصدير للسوق فى ليبيا.

وأكد الزينى أن السوق العقارى بدأ يشهد نشاطا بسيطا للحاجة الدائمة للعقار، مؤكدا أن أزمة الأسمنت وارتفاع سعره أزمة مفتعلة، الغرض منها تعطيش السوق ورفع سعر الأسمنت من خلال زيادة الطلب على الأسمنت وتخزينه لرفع أسعاره، وتعطيل خروج البضائع من المصانع، لإثارة خوف التجار والمقاولين وبالتالى سحب كميات ضخمة وعمل أزمة بالسوق، مؤكدا أنه لا يوجد منظم ولا جهة رقابية فأصبح السوق متروكا بلا رقابة للمصانع لتستغل الحالة العامة للبلد لعمل ثروات.

■ دينا حسين ■