



رئيس غرفة تطوير العقار المصرية كشف أن قيمة العقارات في مصر قفزت 10 أضعاف خلال 10 سنوات

# طارق شكري لـ «الأخبار»: تأثير جائحة «كورونا» على العقار المصري محدود.. والفرص حالياً ذهبية للشراء

أكد لـ «الأخبار» أن العقار المصري يبقى الخيار الأفضل للمستثمرين لما يقدمه من عوائد مجزية وتعد بين الأعلى بالمنطقة، ما يجعل الفترة الحالية فرصة ذهبية للشراء والاستثمار، في ظل تقديم تسهيلات وأسعار غير مسبوقه من قبل المطورين لجذب المستثمرين، للتغلب على آثار «كورونا» السلبية. وتحدث طارق شكري عن العديد من القضايا أبرزها قانون تملك الاجنبي للعقارات في مصر، وآليات حصوله على الإقامة أو الجنسية، كما تناول موضوع تصدير العقار المصري للخارج، مستعرضاً دور غرفة التطوير العقاري في إيجاد حلول لإشكالية تسجيل العقارات، وعودة الانضباط للسوق.. وفيما يلي التفاصيل:

القاهرة - رباب الجوهري

لم يكن اللقاء مع رئيس غرفة التطوير العقاري المصرية ورئيس مجلس ادارة شركة عربية القابضة المطور الرئيسي لمشروع «صن كابينال» م. طارق شكري، سهلاً.. فذلك الرجل الشغوف بقضايا القطاع ومشاكله يعمل على مدار اليوم، دون كلل أو ملل ويقضي غالبية وقته في دراسة الملفات العقارية الشائكة. الحديث مع شكري جاء مطولاً وشاملاً لقضايا عقارية عديدة تهم المستثمرين المحليين والأجانب والخليجيين، خاصة في ظل ما يعانيه العالم من انتشار جائحة «كورونا» وتأثيراتها السلبية على جميع الاقتصاديات العالمية، حيث

□ أزمة «كورونا» خلقت تصاميم جديدة للعقارات للتواكب مع العمل من المنزل والتباعد

□ الحكومة المصرية أدارت ملفي «كورونا» والعقار باحترافية وراعت التوازن بالسوق

□ «التطوير العقاري» صاحبة فكرة تصدير العقار للخارج وإيجاد قانون لإقامة الأجانب



بصياغة قانون «التسجيل بالإيداع» وتم اطلاقه في يناير 2020، وهو عبارة عن تحديد لقيمة الرسوم والمدة الزمنية للتسجيل التي لا تتجاوز 30 يوماً.

وفي تقديري، اجد ان التجربة الجديدة ستؤتي ثمارها خلال الشهور المقبلة، وستشجع العديد من الملاك على تسجيل العقارات، كما انها من ناحية اخرى ستساهم في تعزيز آلية تصدير العقار، كما ستسهل مهمة الضريبة العقارية فيما بعد نظراً لتوافر قاعدة البيانات، ولهذا ارى ان غرفة التطوير العقاري نجحت في العديد من المهام.

ما تقييمك لتجربة تواجد شركات العقار المصرية داخل الكويت؟

● هناك تقصير مشترك في تعزيز تواجد الشركات المصرية العقارية الجيدة داخل السوق الكويتي، حيث ان نقطة التواصل ضعيفة الى حد ما، ونحن لا نملك معلومات عن المستثمرين الكويتيين وليست لدينا قاعدة بيانات عن السوق الكويتي، وكذلك الكويتيون. لذلك ارى ضرورة وجود صيغة تفاهم مشتركة بين الجانبين، لاسيما فيما يتعلق بالسوق العقاري، ولهذا يجب فتح المجالات الاستثمارية بين البلدين، وإيجاد آليات تواصل بين مصر والكويت لتبادل الفرص الاستثمارية، فنحن بحاجة الى مائدة مستديرة ندعو فيها رواد الاعمال في مصر والكويت.

وبالنظر الى وضع السوق العقاري في مصر، يمكننا القول بان الكثير من المستثمرين الكويتيين يفتقدون فرصة الاستثمار بالعقار في مصر، لاسيما ان عوائده تعد الاعلى حالياً، لذلك فإن المرحلة الراهنة هي فرصة تاريخية للمستثمر الاجنبي والخليجي للاستثمار بالعقار المصري.



طارق شكري يتحدث مع زميلة في مكتبه



مشاهدة الفيديو

بالنهاية يكون للجهات الامنية، حيث ان جميع الجنسيات، ما عدا المتحفظ عليها امناً، يمكنها الحصول على اقامة، ويكون الرد بالقبول أو الرفض على طلب المتقدم عقب 15 ارض 30 يوماً من تقديم بياناته.

هل تسويق العقار المصري بالخارج يتم بصورة جيدة، ويؤتي ثماره؟

● في رأيي، ان هناك عدداً كبيراً من المصريين المقيمين بالخارج وكذلك المستثمرون الاجانب، ليست لديهم معلومات عن قانون تملك الاجنبي للعقارات في مصر او قانون الجنسية، عائقاً أمام التسويق الخارجي، عملية تسجيل العقار، تقف عائقاً أمام التسويق الخارجي، حيث نجد ان المستثمر الاجنبي ليس على دراية بالعقد العرفي، ويرغب بالحصول على عقد غير قابل للطعن أو التلاعب، وذلك في وقت نجد فيه أن نسبة تسجيل العقار تصل إلى 5٪ فقط.

وفي سبيل حل هذه المشكلة، قمنا بخرقة لتطوير العقاري، بصياغة قانون بدعم من رئيس الوزراء ووزير العدل بطلب عليه «التسجيل بالإيداع»، حيث طبق في المدن الجديدة فقط، نظراً لسهولة تتبع تسلسل ملكية العقار، لذلك بدأنا بهيئة المجتمعات وقمنا

او اكثر، وفقاً لشروط امنية، وشريطة ان يكون العقار محل الشراء مملوك للدولة، وتوقع ان تسمح الدولة بالمستقبل للقطاع الخاص بالدخول في هذه المنظومة.

كيف تنظر الى دعوات تصدير العقار المصري، وما عراقيل تسويقه بالخارج؟

● غرفة التطوير العقاري هي صاحبة فكرة تصدير العقار المصري الى الخارج، حيث طالبت بإيجاد قانون لإقامة الاجانب مقابل شراء العقار، حيث تم تداول الفكرة منذ عامين في احد مجالس الغرفة مع رئيس الوزارة ووزير الاسكان وقمت بعرضها بشكل جيد، واقتنع بها المسؤولون وتم عرضها على رئيس الجمهورية، الذي وافق بدوره على اصدار قانون لإقامة الاجانب.

وبنص القانون، على ان كل اجنبي يمكنه، بعد استفتاء الموافقات الامنية والاشتراطات العامة، الحصول على اقامة قابلة للتجديد مقابل شراء عقار بقيمة 100 الف دولار، وعليه ان يحضر ما يثبت استثماريته لتملك العقار كل عام، وفي حال شرائه عقارات بقيمة 200 الف دولار يحصل على اقامة لمدة 3 سنوات، وإذا كانت القيمة أكثر من 400 الف دولار يمنح اقامة لمدة 5 سنوات. فجميعهم يحصلون على اقامة، ولكن الفرق في المدة وفقاً لقيمة العقار، والفيصل

المطورين الصغار الجدد، الذين يبيعون بأسعار غير منطقية وبعيدة عن الواقع. من جهة اخرى، ارى ان الوقت الحالي فرصة ذهبية لشراء عقار في مصر، لاسيما ان كم الشركات التي تقوم بالبناء في تزايد مستمر سواء الشركات الكبيرة او المتوسطة او الصغيرة، لذلك يمكن عقد مقارنة للأسعار والتعرف على الشركات الجيدة، كما يجب على الراغبين في شراء العقار التحقق من مستندات الملكية.

حدثنا عن آلية تملك الاجانب للعقارات في مصر؟

● المستثمر الاجنبي الراغب في الحصول على اقامة مقابل شراء العقار في مصر، عليه تحويل اموال العقار من أي مكان في العالم الى البنك المركزي المصري بالدولار، ويحصل على اموال بالجنه المصري وليس الدولار. ويتم تحويل الاقساط او الكاش، لتصدر بعد ذلك شهادة من شركة التطوير العقاري تثبت المبالغ التي دفعها الاجنبي مقابل العقار، وعلى صونها يبدأ في إجراءات الحصول على الإقامة في مصر. وبالإضافة الى الإقامة، قامت الدولة بإصدار قانون الجنسية المصرية، والذي يمنح الجنسية المصرية للأجانب بموجب شراء عقار بقيمة 500 ألف دولار

على مدى السنوات الماضية، فعلى الرغم من قيام ثورتين وحدث تغييرات اقتصادية كبيرة خلال الحقبة الماضية، إلا ان اسعار العقارات ارتفعت بشكل كبير على عكس الأحداث الماضية، فإذا قمنا بمقارنة العيار بالذهب او البورصة او بوائيد البنوك نجد انه تفوق عليهم جميعاً بأضعاف مضاعفة، وبالتالي تعد قراءة المستقبل مطمئنة للعقار المصري.

كيف يمكن للمصريين المغتربين بالخارج شراء عقار امن وموثوق؟

● المغترب جزء كبير من مشتري الوحدات العقارية في مصر، لاسيما ان هدفه الاساسي من السفر ينصب في حصوله على منزل العمر، ولهذا بعد حصوله على عقار احد اولوياته واهتماماته. وفي هذه النقطة، أنصح المصريين المغتربين بخص تاريخ الشركة المطورة للعقار قبل الشراء، حيث ان الدعاية والاعلانات، رغم كونها امراً مهماً بالتسويق العقاري، إلا انها غير كافية للحقيقة. ثانياً: يجب عدم الاندفاع برخص الأسعار، لاسيما ان هناك بعض المطورين يقومون ببيع الوحدات بأسعار منخفضة او عبر طرق دفع ظاهراً ميسر وباطنها ليس متطابق مع الواقع، أي ان هناك استحالة في عملية التفتيش، لذلك يجب عدم الانسياق وراء

كيف ترى أزمة «كورونا»، وما تأثيرها على السوق العقاري المصري؟

● لا شك أن «كورونا» يعتبر أزمة مؤقتة ستترك آثارها على كافة القطاعات الاقتصادية وليس العقار فقط، بيد ان الأوضاع ستتبدل وسنشهد ازدهاراً بالسوق العقاري المصري خلال فترة ما بعد الازمة، فكل الازمات التي حدثت عالمياً، أعقبتها اتجاه نحو الملائات الأمنة للاستثمار ومنها العقار والذهب، بسبب انخفاض نسب المخاطرة فيها، وسيظل العقار هو «المخزن الأمان» للقيمة وثروة حقيقية، وهذا ما سيحدث بعد انتهاء «كابوس كورونا».

وفي رأيي، ان الفترة الحالية هي الأفضل لشراء العقارات في مصر نظراً لضعف الاقبال، وتسابق الشركات العقارية على طرح افضل العروض وتقديم التسهيلات المطروحة للبيع بسبب أزمة كورونا.

أما فيما يخص تأثير الأزمة على السوق العقاري المصري، فهو قادر على تجاوز الأزمة الحالية، لاسيما ان العقار مطلب ضروري في مصر وليس ترفيهاً، حتى لو تراجع الاقبال حالياً سيكون هناك طلب مؤجل ويرتفع الاقبال للفترة القادمة، حيث من المتوقع ان يشهد السوق حدوث حالة من الانتعاش في الشراء على خلفية تراكم في الطلب بعد انقضاء أزمة كورونا.

ومن بين المستجدات التي فرضتها أزمة كورونا ضرورة مراعاة البطورين العقاريين عند تصميمهم للسكن، وجود أماكن أو غرف للعمل من خلالها، تتسم بالخصوصية، وذلك في حال اللجوء للعمل من المنزل في أوقات العزل والتباعد الاجتماعي.

وفي النهاية، تؤكد نجاح الحكومة المصرية في إدارة أزمة «كورونا»، بالإضافة الى الحفاظ على توازن السوق العقاري وعدم الاضرار به، حيث قامت بعدة إجراءات من أبرزها تخفيض أسعار الفائدة، كما كان لغرفة التطوير العقاري بالتعاون مع البنك المركزي المصري دوراً في الأزمة، من خلال تمويل متوسط الدخل لوحدات متوسط الأقسى 150 متر مربع، وبسقف تمويل 2,25 مليون جنيه، وافتتحت سداد تصل الى 20 عاماً، بفائدة متناقصة 8٪، بشرط ان تكون الوحدات كاملة التشطيب، وجاهزة للتسليم.

برأيك، ما الذي يجعل العقار المصري فرصة جيدة للمستثمر الاجنبي وخاصة الخليجي؟

● العقار المصري يحمل عنوان «التحدث عن الماضي لاستقراء المستقبل»، بمعنى ان القراءات السابقة لتاريخ العقارات المصرية تصدق اسعارها المستقبلية، فإذا نظرنا الى العقار المصري خلال الـ 10 سنوات الماضية، نجد ان قيمة العقارات قفزت بمعدل 10 اضعاف، حيث ارتفعت قيمة الوحدة من 500 الف جنيه، لتبلغ نحو 5 ملايين جنيه حالياً، وهو ما يعني معدل زيادة سنوية 100٪ سنوياً من اصل قيمته.

ويطلق على العقار المصري مسمى «مخزن القيمة»، حيث يعد ملاذاً آمناً للعديد من المصريين، الذين ساهمت ثقافتهم في ارتفاع قيمة العقار

## «صن كابينال».. نقلة حضارية

تحدث طارق شكري عن مشروع «صن كابينال»، كونه رئيس مجلس ادارة شركة العربية القابضة المطور الرئيسي للمشروع، حيث أكد ان المشروع يعد العاصمة السياحية الجديدة لمصر، وهو يقام بنظام الشراكة بين القطاع الحكومي والخاص. وأشار الى أن المجتمعات العمرانية شريك بالأرض في المشروع وشركة العربية شريك بالتطوير، موضحاً أن المشروع يقام على مساحة 2,5 مليون متر مربع في افضل موقع في مصر على الهرم مباشرة على طريق الفيوم. وأضاف: «نحن نتحدث عن منطقة مطلوب ان تتحول الى منطقة سياحية، المشروع لا شك سيحدث نقلة حضارية لمنطقة غرب القاهرة بالكامل، وفقاً لرأي المسؤولين في الدولة، حيث ان المشروع ليس سكنياً فقط، ولكنه «ميكس يون» مدينة سكنية متكاملة الخدمات، فالمشروع يتضمن مدارس وجامعات دولية ومستشفيات عالمية وفنادق 5 نجوم، كما يتضمن اندية رياضية عالمية ومباني ادارية ومولات تجارية وامكان ترفيهية وسكنية على جميع المستويات، نحن نتحدث عن حياة كاملة».

## مشروع «صن كابينال» في أرقام

- 575,65 فدانا المساحة الإجمالية للمشروع بمنطقة غرب القاهرة بالقرب من أهرامات الجيزة.
- 5 مليارات جنيه مصري حجم استثمارات «عربية القابضة» بمشروع «صن كابينال».
- 60٪ من مساحة المشروع شققاً سكنية.. والنسبة المتبقية مقسمة على أنشطة عقارية متنوعة.
- 3 فنادق تقع ضمن المشروع بطاقة 1000 غرفة.. ستديرها «فيرمونت» و«IHG إنتركونتيننتال».
- افتتاح أول فرع لنادي رولان جاروس الفرنسي بالمشروع.. صاحب أشهر أكاديمية تنس بالعالم انشئت منذ 28 عاماً.
- استقطاب مدرسة فرنسية ملاصقة لها بالتنسيق مع السفارة الفرنسية في مصر.. مازال في اطار التفاوض والمناقشة.
- التفاوض مع مدرسة إنجليزية ذات خصوصية وصفات معينة تعتمد على ثقافة البحث الذاتي وليس الحفظ.

## قطاعا التعليم والصحة..

### فرصة ذهبية للمستثمرين

قال طارق شكري إن قطاعات المدارس والجامعات والمستشفيات تحقق عوائد كبيرة وأرباحاً وضمانات قوية للمستثمرين الكويتيين والمحليين، علاوة على أن تلك الاستثمارات لا تنتهي ومرتبطة بحياة السكان، والدليل قيام العديد من الكيانات العربية الضخمة بالاستحواذات على مستشفيات مصرية بالكامل، مشيراً الى ان تلك القطاعات الحيوية قنوات استثمارية ذات عوائد ضخمة للمستثمر الخليجي بشكل عام والكويتي بشكل خاص، فمن لديه علامة تجارية طبية او تعليمية ندعو الي الاستثمار في مصر لأنه سيحقق عوائد مرتفعة وغير مسبوقه.



جانب من التصميمات المعمارية المميزة لمشروع «صن كابينال»