



الجمعية المصرية  
لمتبنى الأملاك العقارية



جامعة الأزهر  
مركز صالح عبد الله كامل  
للاقتصاد الإسلامي

مؤتمر

## « تنشيط السوق العقاري المصري »

تنشيط السوق العقاري المصري  
من منظور السياسات الاقتصادية الكلية

إعداد

مصطفى دسوقي كسبه

رئيس قسم الاستشارات

مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي

جامعة الأزهر

في الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م



## مقدمة:

تعرض السوق العقارى فى مصر لمنعطفات حادة غيرت من صورته بشكل جذرى. - إذ كان قبل الستينات لا يعرف السوق سوى الاستثمار العقارى بهدف السكن أو التأجير، وأن الإيجار كان يحقق عائداً مجزياً للمستثمر، إلا أنه بعد أن انتهجت السياسات التى من شأنها تحقيق شكل من التوازن الاجتماعى وذلك بتدخل الدولة فى المجالات الاقتصادية المختلفة بصفة عامة خاصة الاقتصادية إلى تغير وجه الاستثمار العقارى وظهرت فكرة الخلوات لتعويض المالك عن فقدته لمكيبته العقارية المؤجرة. وقد حاولت الدولة خلال الستينات مواجهة المشكلة إلا أن آليات السوق التى تعتمد على العرض والطلب فى نطاق هذا التدخل أدت إلى اختفاء شكل الاستثمار العقارى المطروح للإيجار وظهرت فكرة إنشاء عقارات سكنية ذات وحدات متعددة اطلقت عليها وحدات التمليك، وقد نهضت بهذه المهمة الدولة وتبعها القطاع الخاص، وقد استهدف هذا النظام فى بادئ الأمر تقديم الدولة للجهات الحكومية وشركات الدولة صوراً من الدعم لإنشاء هذه الوحدات السكنية وتوفيرها بصفة خاصة لمحدودى الدخل والطبقة المتوسطة.

واتجهت الدولة إلى إنشاء المدن الجديدة لأسباب عديدة أهمها امتصاص الاحتياجات المتزايدة للمواطنين للسكن، ومع تطور الظروف الاقتصادية والتوسع فى هذه الصورة طمرت على السطح بعض سلبياتها وأهمها ايجاد اتجاه من المضاربة بالسوق العقارى سواء فى تملك الأراضى أو الوحدات المدعومة واستغلال الراغبين فى بيعها لهم بأثمان مغالى فيها أو التحايل من مقيمى الوحدات السكنية ببيعهم الوحدة السكنية لأكثر من مواطن، وقد أدى هذا الأمر إلى ايجاد سلسلة من الاستثمارات الوهمية والصورية التى لا تمثل استثماراً حقيقياً ينجم عنه وجود أعداد من المشروعات العقارية تفوق الاحتياجات الحقيقية للسوق العقارى وراغبى الوحدات السكنية.

وبالرغم من نجاح سياسة الدولة فى كسر المضاربة فى السوق العقارى إلا أن هذا النجاح واكبه ركود فى السوق العقارى بشكل لافت للنظر، وتتمثل أهم صور هذا الركود ومظاهرة فيما يلى:

أ - معظم الجهات التى قامت بإنشاء وبناء الوحدات السكنية فى ظل مناخ المضاربة السابق والذى كان يسود السوق العقارى يواجه مشكلة خطيرة تتمثل فى إنشائها لوحدات سكنية من مستويات مختلفة غير قادرة على تسويقها فى الوقت الذى استدانته فيه تلك الجهات من

البنوك وصل موعد سدادها لهذه المديونية دون وجود السيولة التى تمكنها من السداد بما يعرضها للإفلاس ويعرض البنوك الدائنة إلى عدم حصولها على أموالها التى اقترضتها لتلك الجهات.

ب - يوجد العديد من المواطنين فى ميس الحاجة إلى تملك الوحدات السكنية إلا أن إمكانياتهم المالية لا توفر لهم القدر المناسب من تمويل شراء أو بناء احتياجاتهم من الوحدات السكنية.

ج - فى الوقت الذى توجد فيه طلبات لشراء الوحدات السكنية، لا يتوافر لعديد من الجهات المعنية بإقامة المشروعات الإسكانية التمويل الذاتى اللازم لتلبية تلك الرغبات.

د - تضطر بعض الجهات والمواطنين والراغبين فى بناء الوحدات السكنية إلى اللجوء إلى الاقتراض من البنوك التجارية أو العقارية التى يتوافر لديها السيولة وذلك بضمان الوحدات السكنية المزمع إقامتها والأراضى المقامة عليها دون إجراء الدراسة التسويقية لهذا الاستثمار بما يؤدى إلى ارتفاع قيمة ما يتم إنشاؤه من وحدات سكنية على نحو لا يتفق وإمكانيات طالبيها.

هـ - وفى ظل سياسة المضاربة العقارية فى الحقب السابقة، فقد اتجه العديد من المستثمرين وبصفة خاصة فى المجال الصناعى إلى توجيه أموالهم لشراء الأراضى وإلى الاستثمار فى مجال السوق العقارى بما أثر سلبياً على السواقين بانكماش الاستثمار الصناعى وتجميد جانب كبير من الإمكانيات المالية لهؤلاء المستثمرين فى نشاط عقارى ذو طبيعة خاصة يتمثل فى إيجاد منتجات ذات مستوى رفيع قد لا يكون محلاً لطلب حقيقى فى الآونة الحالية بالشكل الذى طرحت به تلك المجتمعات ولا يغيب عن باحثى هذه الظاهرة أن هذا الاتجاه لم تقتصر أعباءه المالية على أموال القائمين بإنشاء تلك المنتجات بل امتد ليستفيد جانب كبير من السيولة المتوافرة لدى بعض البنوك التجارية.

وينقسم البحث إلى أربعة مباحث رئيسية هى كالتالى:

مقدمة

المبحث الأول: هيكل السوق العقارى المصرى

المبحث الثانى: إسهامات الدولة فى السوق العقارى

المبحث الثالث: الركود الاقتصادى : مفهومه ومظاهره وأسبابه.

المبحث الرابع: السياسات الاقتصادية الكلية لعلاج الركود الاقتصادى.

الخاتمة.

## المبحث الأول

### هيكل السوق العقارى المصرى

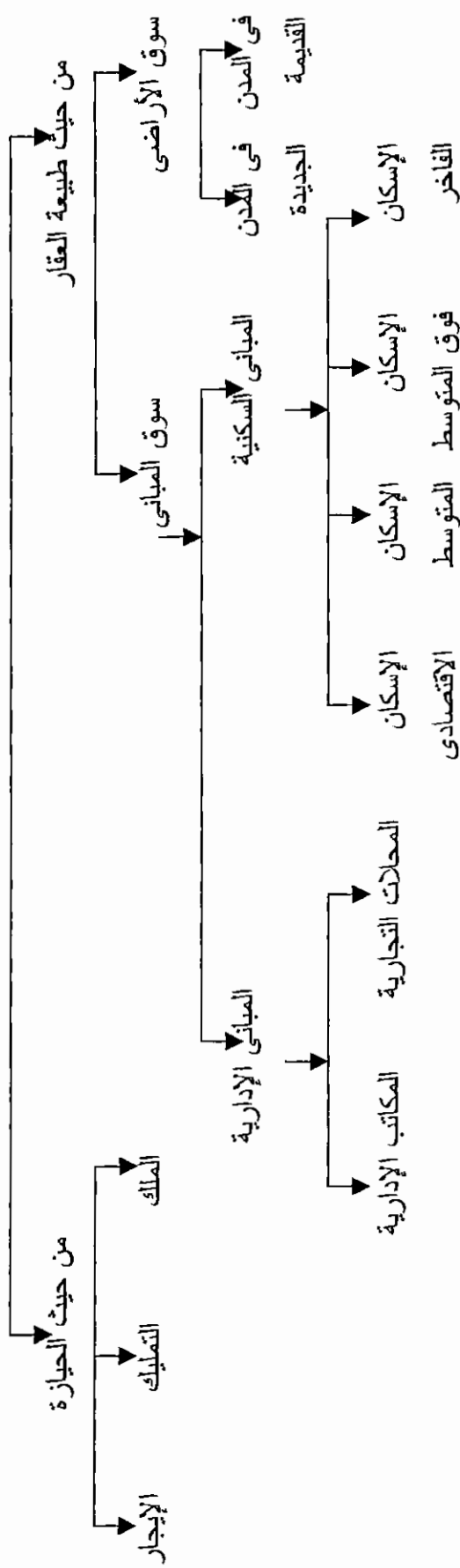
أولاً: الهيكل العام للسوق العقارى المصرى

ثانياً: هيكل السوق العقارى المصرى من حيث نوعية المسكن.

ثالثاً: هيكل السوق العقارى المصرى من حيث نوع الحيازة.

أولاً: الهيكل العام لسوق العقارى المصرى (\*)

تصنيف السوق العقارى

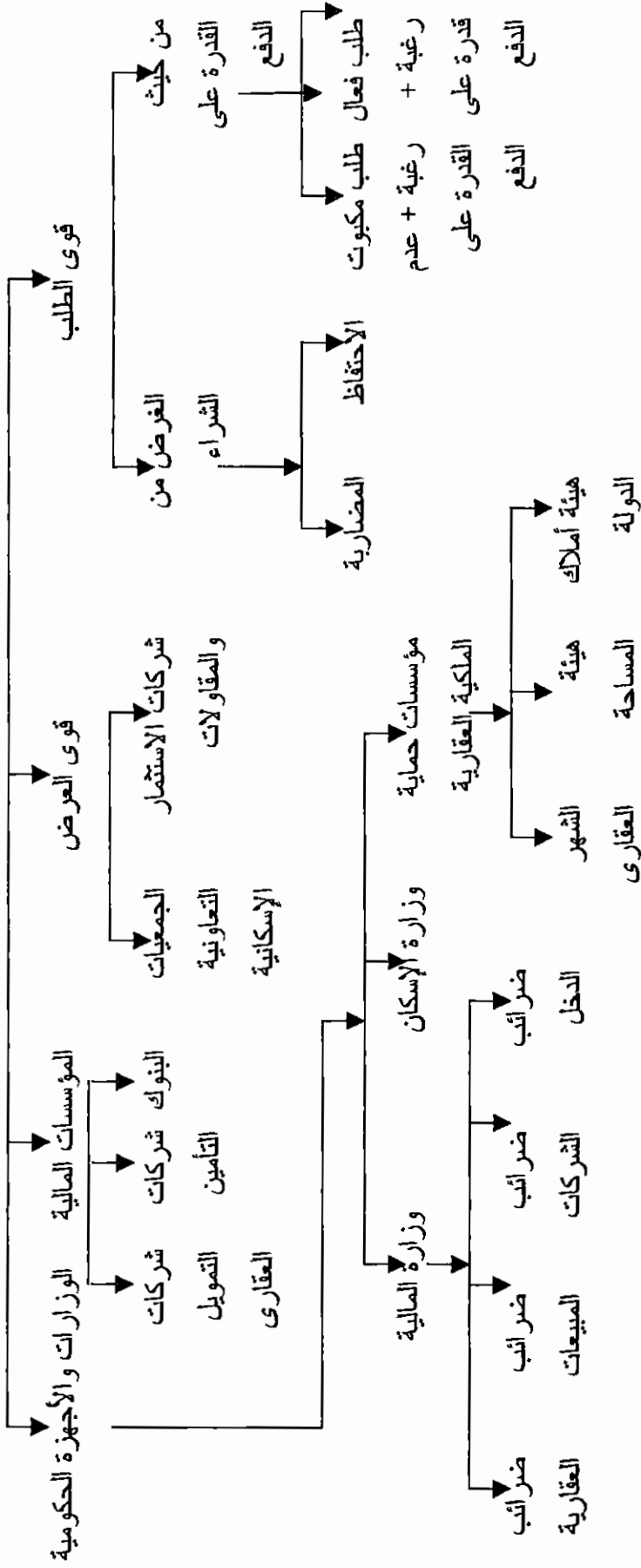


(\*) الجدول من أعداد الباحث

تنشيط السوق العقاري المصري من منظور السياسات الاقتصادية الكلية

أ/ مصطفى دسوقي كسبه

هيكل السوق العقاري من حيث القوى الفاعلة(\*)



(\*) الجدول من أعداد الباحث





## ثانياً: هيكل السوق العقارى المصرى من حيث نوعية المسكن:

### ١ - الحضر:

يتركز نمط الإسكان لأسر الحضر فى الوحدات السكنية العادية (الشفق) بنسبة ٧٨,٥٨% من مجمل أسر الحضر تليها البيوت الريفية بنسبة ٧% والمسكن المشتركة بنسبة ٩,٠٥% ، والفيلات بنسبة ٤,٤١%.

تبلغ نسبة من يحوزون أكثر من شقة ٠,٦٤% من إجمالى أسر الحضر، هناك أسر تعيش فى مساكن جوازية: عشة أو خيمة أو حوش أو مدفن بنسبة ٠,٣٠%.

### ٢ - الريف

يتركز نمط الإسكان لأسر الريف فى البيوت الريفية بنسبة ٥٠,٧٢% من مجمل أسر الريف تليها الوحدات السكنية العادية (الشفق) بنسبة ٣٨,٠٦% والمسكن المشتركة بنسبة ١٣,٧٥% والفيلات بنسبة ٦,٤%.

تبلغ نسبة من يحوز نسبة من يحوز أكثر من شقة ٠,٧٧% من إجمالى سكن الريف. هناك أسر تعيش فى مساكن جوازية ٠,٠٣%.

## ثالثاً: هيكل السوق العقارى المصرى حسب نوع الحيازة:

### ١ - الحضر:

يسكن ٤٤% من إجمالى أسر الحضر عن طريق الإيجار العادى، ويسكن ٠,٤٣% عن طريق الإيجار المفروش، بينما ٤٩,٠٨% يحوزون مساكن تملك أو ملك، فضلاً عن أن ٦,٤% يسكنون بطرق أخرى كالهبة والمدة العينية وغيرها.

### ٢ - الريف:

يسكن ٤,٧٤% من إجمالى أسر الريف عن طريق الإيجار العادى، ويسكن ٠,٠٣% عن طريق الإيجار المفروش، بينما يحوز ٨٦,٥٩% مساكن عن طريق الملك أو التملك، هذا بالإضافة إلى أن ٨,٦٤% يحوزون مساكن عن طريق الهبة والمدة العينية وغيرها.

الوزن النسبى لإجمالى أسر الجمهورية حسب نوع المسكن وفقاً لتعداد ١٩٩٦م

نوع السكن				
أخرى	٠,٠٩	٠,٠٨	٠,٠٨	٠,٠٨
حوش	٠,٠٣	-	-	٠,١
عشة أو خيمة	٠,١٨	٢٣	٢٣	٠,٢
غرفة مستقلة	٣,٦	٣,٢	٣,٢	٣,٤
غرفة أو أكثر فى وحدة سكنية	٥,٤١	١٠,٦	١٠,٦	٨,١٨
بيت ريفى	٧,٠٢	٥٠,٧	٥٠,٧	٣٠,٦٤
فيلا	٤,٤١	٦,٤	٦,٤	٥,٤٩
أكثر من شقة	٠,٦٤	٠,٧٧	٠,٧٧	٠,٧١
شقة	٧٨,٦	٢٨,٠٦	٢٨,٠٦	٥١,٢٩
الإجمالى	٥,٩ مليون	٦,٩ مليون	٦,٩ مليون	١٢,٧
البيان	الوزن النسبى لأسر الحضر	الوزن النسبى لأسر الريف	إجمالى الوزن النسبى لأسر الجمهورية	

المصدر: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء - التعداد العام للسكان والمنشآت

١٩٩٦م النتائج النهائية للظروف السكنية - أبريل ١٩٩٩م.

الوزن النسبى لإجمالى أسر الجمهورية حسب نوع الحيازة

نوع الحيازة							إجمالى	بيان
أخرى	ميزة عينية أخرى	هبة	تمليك	ملك	إيجار مفروش	إيجار عادى		
٠,٤٣	٠,٩٦	٥,٠١	٨,٣٩	٤٠,٦٩	٠,٤٣	٤٤,٠٩	٥,٩ مليون	الوزن النسبى لأسر الحضر
٠,٥١	٠,٣٩	٧,٧٤	٠,٦١	٨٥,٩٨	٠,٠٣	٤,٧٤	٦,٩ مليون	الوزن النسبى لأسر الريف
	٠,٤٧	٠,٦٥	٦,٤٨	٤,١٩	٦٥,١٦	٠,٢٢	٢٢,٨٣	الوزن النسبى لأسر الجمهورية

المصدر: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء - التعداد العام للسكان والمنشآت

١٩٩٦م النتائج النهائية للظروف السكنية - أبريل ١٩٩٩م.

## المبحث الثالث

### إسهامات الدولة فى السوق العقارى

- يعتبر المسكن المناسب من أهم الاحتياجات الضرورية لتحقيق أمن الأسرة واستقرارها. وقد واجهت الدولة مشكلة الإسكان لضمان توفير الوحدات السكنية بتكاليف تناسب الإمكانيات المحدودة لغالبية المواطنين. وذلك من عدة جوانب أهمها ما يلى:
- توفير الأراضى المجهزة بالمرافق بأسعار مناسبة للبناء بمناطق المدن والتجمعات الجديدة. وبالمناطق الصحراوية المتاخمة لبعض المدن القائمة وبالمناطق العشوائية التى تحتاج لإعادة التطوير.
  - تدبير القروض الميسرة للإسكان لمحدودى الدخل. والتى تبلغ نحو ١٥ ألف جنيه للوحدة السكنية تسدد على ٤٠ سنة بفائدة ٦%. وقد بلغ إجمالى هذه القروض خلال الفترة (٨٢-٢٠٠١) نحو ١٢,٨ مليار جنيه.
  - تعديل تشريعات الإسكان بهدف تحقيق المناخ المناسب لتفعيل دور القطاع الخاص وتشجيعه للعودة للاستثمار فى مجال الإسكان.

### أولاً: العاملين بقطاع التشييد والبناء والملكية العقارية:

#### عدد السكان:

زاد عدد السكان الكلى (داخل وخارج الجمهورية) خلال ٢٠ عاماً من ٤٣,٩ مليوناً نسمة فى عام ١٩٨٢/٨١ إلى ٦٦,٥ مليوناً فى عام ٢٠٠١/٢٠٠٠ بزيادة قدرها ٢٢,٥ مليوناً نسمة وبمتوسط معدل نمو سنوى يبلغ ٢,٢٢%.

#### التوظيف:

زاد عدد المشتغلين خلال ٢٠ عاماً من ١٠,٥ ملايين مشتغل فى عام ١٩٨٢/٨١ إلى ١٧,٩ مليوناً مشتغل فى عام ٢٠٠١/٢٠٠٠.

#### التوظيف فى قطاع التشييد والبناء والملكية العقارية:

بلغ عدد المشتغلين فى قطاع البناء والتشييد وملكية العقارات ٠,٧ مليون بنسبة ٦,٦٤% من إجمالى عدد المشتغلين فى عام ١٩٨٢/٨١. وفى عام ١٩٩٢/٩١ بلغ إجمالى

عدد المشتغلين ٠,٨٦ مليون بنسبة ٦,٢٥% من الإجمالى، وارتفع عدد المشتغلين فى عام ٢٠٠١/٢٠٠٠م إلى ١,٨ مليون بنسبة ٩,٥%.

**تطور عدد المشتغلين وتوزيعهم فى قطاع البناء والتشييد  
وملكية العقارات فى الفترة من ٨١-٢٠٠١**

بالآلف

٢٠٠١/٢٠٠٠**	٩٢/٩١*	١٩٨٢/٨١	
١٤٦١	٨٥٨	٥٣١	التشييد والبناء
٢٣٦	٢٠٢	١٦٨	ملكىة العقارات
١٦٩٧	٨٦٠	٦٩٩	الإجمالى
١٧٩٨٤	١٣٧٤٢	١٠٥٢٢	الإجمالى العام
٩,٤٧	٦,٢٥	٦,٦٤	%

\* خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ٢٠٠١/٢٠٠٠م

\*\* خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ٢٠٠٢/٢٠٠١م

**ثانياً: المؤشرات الاقتصادية لقطاع التشييد والبناء والملكىة العقارية:**

**١- الناتج المحلى الإجمالى ومعدل النمو:**

تطور الناتج المحلى الإجمالى بالأسعار الثابتة وبلغ معدل النمو الحقيقى نحو ٥% فى

المتوسط سنوياً خلال الفترة من ٨١-٢٠٠١م.

**معدل النمو السنوى للتشييد والبناء والملكىة العقارية:**

بلغ متوسط معدل النمو السنوى فى قطاع التشييد والبناء ٥,٤% خلال العشرين عاماً.

كما بلغ متوسط معدل النمو السنوى فى قطاع الملكىة العقارية ٦,٨%.

معدل النمو السنوى المتوسط خلال الفترة من ١٩٨١ - ٢٠٠٠ \*

للناتج المحلى الاجمالى

البيان	معدل النمو السنوى الحقيقى خلال الخطة الخمسية الأولى	معدل النمو السنوى الحقيقى خلال الخطة الخمسية الثانية	معدل النمو السنوى الحقيقى خلال عام ٢٠٠٠	معدل النمو السنوى الحقيقى خلال ٢٠ عاماً (٢٠٠١-٨١)
التشييد والبناء	٤,٣	٤,٩	٧,٥	٥,٤
الملكية العقارية	٩,٣	٥,١	٩	٦,٨
الإجمالى العام				٥

\* تقارير وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية لعام ٢٠٠٠/٩٩ م.

ثانياً: الاستخدامات الاستثمارية:

بلغ حجم الاستخدامات الاستثمارية المنفذة خلال الفترة من عام ١٩٨٢/٨١ حتى عام ٢٠٠٠/٢٠٠١ م نحو ٧٤٢,١ مليار جنيه.

وقد حظيت مجموعة قطاعات البنية الأساسية من جملة هذه الاستثمارات بنحو ٤٧,٦% بقيمة ٣٥٣,١ مليار جنيه ومجموعة الإنتاج السلعى نحو ٤٢,٢% بقيمة ٣١٣ مليار جنيه.

أما قطاع الخدمات الاجتماعية فقد نفذ منها نحو ١٠,٢% من إجمالى الاستثمارات المنفذة أى حوالى ٧٦ مليار جنيه.

وقد أخذت نسبة مساهمة القطاع الخاص فى إجمالى الاستثمارات المنفذة فى التزايد خلال الـ ٢٠ عاماً حيث كان نصيبه أقل من ٢٠% الأولى وزاد إلى نحو ٦٧% عام ٢٠٠٠/٢٠٠١ م.

استثمارات قطاع الإسكان:

بلغت الاستخدامات الاستثمارية لقطاع الإسكان ٧٧,١ مليار جنيه خلال الفترة من ١٩٨١-٢٠٠١ بنسبة ١٠,٤% من إجمالى الاستخدامات الاستثمارية المنفذة - بينما بلغت فى المرافق العامة ٥٤,٨ مليار جنيه بنسبة ٧,٤%.

## إجمالى الاستخدامات الاستثمارية المنفذة خلال ٢٠ عاماً

(مليار جنيه)

البيان	الخطة الخمسية الأولى ٨٢/٨٧	إجمالى لـ ١٥ سنة	٢٠٠٠ / ٢٠٠١	إجمالى ٢٠ عاماً	الأهمية النسبية
المقاولات	١,٧١	٧,٧٢٠	٢,٨١٤	١٧,٥	٢,٤
الإسكان	٥,٨٨٨	٤٠,٣٣٢	١٠,٤٤٧	٧٧,١	١٠,٤
المرافق العامة	٣,٣٧٢	٣٣,٧١٩	٥,١٤٦	٥٤,٨	٧,٤
الإجمالى العام	٥٦,٤	٤٢٨,١	٨٣	٧٤٢,١	١٠٠

## ثالثاً: إنجازات قطاع الإسكان خلال الفترة (٨٢-٢٠٠١):

حظى قطاع الإسكان خلال الفترة (٨٢-٢٠٠١) باستثمارات بلغت نحو ٧٧,١ مليار جنيه. وبلغ عدد الوحدات السكنية المنفذة خلال هذه الفترة نحو ٣ مليون وحدة سكنية بالحضر والريف وبمناطق الاستصلاح، قام القطاع الخاص بتنفيذ نحو ٩٥,١% من هذه الوحدات، وهى موزعة على النحو التالى:

- عدد (١٨٨٢) ألف وحدة إسكان اقتصادى بنسبة ٦٢,٩%
- عدد (٦٦٦,٨) ألف وحدة إسكان متوسط بنسبة ٢٢,٢%
- عدد (٢٣٨,٦) ألف وحدة إسكان فوق المتوسط بنسبة ٨%
- عدد (٢٠٦) ألف وحدة سكنية إسكان ريفى بمناطق الحضر بنسبة ٦,٩%.

## المبحث الثاني الركود الاقتصادي

يعيد كتاب (بول كروجمان) الاقتصادي الأمريكي "عودة اقتصاديات الكساد" (The Return of Depression Economies) عام ١٩٩٩م. إحياء النقاش حول: "آليات الإنزلاق نحو الكساد" بعد موجات من الرواج والإزدهار الاقتصادي التي سادت في بلدان أوروبا وآسيا والولايات المتحدة الأمريكية.

فلقد اعتقد الكثيرون أن "عصور الكساد" قد ولت إلى غير رجعة، وأن السياسات الاقتصادية قادرة على وقف الإنزلاق نحو أوضاع الكساد شديدة الوطأة . وإذا بشبح الكساد يطل برأسه من جديد في اليابان في التسعينات وبلدان آسيا منذ عام ١٩٩٧م. ومؤخراً في الولايات المتحدة الأمريكية منذ عام ٢٠٠٠م.

فلقد عاشت الولايات المتحدة الأمريكية خلال التسعينيات حالة من الاسترخاء والشعور المبالغ فيه بأن "الرواج والازدهار الاقتصادي" الذي صنعه ما سمي "بالاقتصاد الجديد" القائم على نشاط شركات تكنولوجيا المعلومات والاتصالات والأرباح الهائلة التي حققتها الاستثمارات الفردية والمؤسسية في أسواق المال من خلال الأدوات والمشتقات المالية الجديدة.

وفي هذا المبحث سنتناول ما يلي:

أولاً: مفهوم الانكماش، الركود، الكساد، والمظاهر

ثانياً: مظاهر تعثر الديون المصرفية .

ثالثاً: أسباب التعثر .

### أولاً: مفهوم الانكماش، والركود، والكساد، والمظاهر

يجدر بنا أن نفرق بهذا الصدد بين ثلاث تعبيرات أو مصطلحات يجري استخدامها بشكل تبادلي وعلى نحو غير دقيق في الكتابات الاقتصادية المتداولة باللغة العربية حول "الأزمات الاقتصادية" إذ نجد أن مصطلحات "الكساد" و"الركود" و"الانكماش" تكاد تستخدم لتوصيف نفس الظاهرة تقريباً، بينما الدقة العلمية تستدعي عدم الخلط بين تلك المصطلحات.



### فمصطلح الكساد (Depression)

يعني حالة من التدهور الحاد في مستويات النشاط الاقتصادي وأوضاع التشغيل والتوظيف، وهو أشد وطأة وأطول زمناً من حالة الانكماش الاقتصادي.

### مصطلح الانكماش الاقتصادي (Recession)

يشير إلى حالة من الإبطاء في مستويات النشاط الاقتصادي أقل حدة وأقصر زمناً.

### مصطلح الركود (Stagnation)

يجب أن يقتصر استخدامه لتوصيف الأوضاع الاقتصادية التي تتسم بعدم الحركة أي انعدام "التوسع" أو "الانكماش" في مستويات النشاط الاقتصادي على مدار الزمن. وبطبيعة الحال، تختلف درجات "الانكماش" و "الكساد" الاقتصادي حسب درجة الحدة وطول استمرار الظاهرة.

قد أبعدت عنها "شبح الكساد" تماماً بل أظهرت موجة من الكتابات تبشر بانتهاء ما كان يسمى "الدورة الاقتصادية (Business Cycle) أي تتأوب فترات "الرواج" و "الكساد" في الاقتصاديات الرأسمالية المرتكزة على آليات السوق.

لعل من أهم مظاهر ومؤشرات الكساد تتجلى في انخفاض ملحوظ في "مستويات النشاط الاقتصادي" في القطاعات المختلفة، ولا سيما قطاع المال، والبناء والتشييد وقطاع الخدمات، وبعض فروع قطاع الصناعات التحويلية. وينعكس ذلك بدوره في عدد من المؤشرات:

- انخفاض مستويات المبيعات والأرباح.
- ارتفاع أعداد العمال المسرحين.
- انخفاض الدخل من الأعمال والأجور.
- ارتفاع عدد حالات الإفلاس والإغلاق المؤقت للمنشآت .
- ارتفاع حجم المخزون السلعي الراكد.
- عدم القيام باستثمارات جديدة.

وعادة يسبق مرحلة السقوط في الكساد، وجود حالة من الرواج المصطنع تسمى "اقتصاد الفقاعة" تغذيها مجموعة من المضاربات الكبيرة ولا سيما في مجال:

— المضاربات العقارية.

— المضاربات في بورصة الأوراق المالية.

وعادة ما يرافق ذلك المبالغة في عمليات الإقراض والإقراض ، وما يصاحبها من المجاملات لكبار المقترضين، دون ضمانات كافية أو تدقيق في أنشطة الاستثمار التي يقومون بها في ظروف الرواج.

وكان هذا النوع من الممارسات شائعاً في بلدان كثيرة وأخذ أبعاداً خطيرة في تايلاند وأندونيسيا مع بداية النصف الثاني من التسعينيات وعندما وقعت الواقعة، وانفجرت الفقاعة، انهارت قيم الأصول المالية: الأسهم والسندات وقيمة العملة المحلية إزاء الدولار في أسواق الصرف الأجنبي ، الأمر الذي أدى إلى إفلاس العديد من الشركات التي كانت تستثمر أموالها المقترضة في عمليات تشييد وبناء دور السكن الفاخرة والأبراج العالية. وكننتيجة لذلك، بدأت خطوط الائتمان الداخلي والخارجي تنقطع وأخذت الأزمة تستفحل والانكماش الاقتصادي تزداد حدته.

ويؤدي انهيار الثقة في الوضع الاقتصادي عامة إلى هروب الأموال الأجنبية والمحلية ولا سيما الأموال الساخنة والودائع السائلة وأحياناً يكون خروج الأموال الوطنية قبل الأجنبية نتيجة حالة الذعر المالي التي تنتاب المجتمع. بل يمتد الذعر المالي إلى أبناء الضفة الوسطي التي تشعر بالخوف وعدم الاطمئنان إلى المستقبل، وهي تخشى أكثر ما تخشاه تآكل القيمة الحقيقية بمدخراتها وانخفاض قيم الأصول التي بحوزتها "الأراضي، المباني، الأصول المالية" وكذلك تقلص فرص العمل وصعوبات الحفاظ على مستويات معيشتها في المستقبل. ويشير التاريخ المالي الحديث إلى أنه كلما بدأت العملة المحلية تضعف في سوق الصرف الأجنبي تتعاظم هجمات المضاربين بلا هواد مما يؤدي إلى مزيد من التدهور وفقدان الثقة في العملة المحلية "كمخزون للقيمة"

### ثانياً: مظاهر تعثر الديون المصرفية:

فيما يتعلق بالديون المتعثرة لدي البنوك في مصر، تشير تقديرات صندوق النقد الدولي

ووزارة الاقتصاد إلى الآتي:

— بلغ رصيد القروض الممنوحة من البنوك للقطاع الخاص نحو ٤، ١٥٠ مليار جنيه

في يونيو ٢٠٠٠م. مقابل ٥، ٤٤ مليار جنيه للقطاع الحكومي والقطاع العام، أي أن القطاع

الخاص حصل على قروض بنسبة ٣، ٦٦% من جملة القروض عام ٢٠٠٠م، وكانت هذه ٦، ٦٤% في يونيو ١٩٩٩م.

— ارتفع نصيب القطاع الخاص من الزيادة السنوية في القروض من ١، ٧٩% في عام ٩٦/ ١٩٩٧م إلى ٩، ١٠٩% في عام ٩٧/ ١٩٩٨م/ ٩، ٨٣% في عام ٩٨/ ١٩٩٩م، ثم ٥، ٨١% من الزيادة في القروض خلال عام ٩٩/ ٢٠٠٠م.

— أن نسبة الديون المشكوك فيها إلى جملة القروض بلغت نحو ٧، ١٤% في يونيو ١٩٩٦م، وتراجعت إلى ٤، ١٣% في يونيو ١٩٩٧م، ثم إلى ٧، ١١% في يونيو ١٩٩٩م، وأن نسبة المخصصات إلى الديون المتعثرة بلغت نحو ٢، ٨٢% في يونيو ١٩٩٩م.

— ارتفاع جملة " الفوائد غير المحصلة" عن الديون المتعثرة لدى الجهاز المصرفي ككل من ٦، ١٩ مليار جنيه في مارس ١٩٩٩م إلى ٢٣ مليار جنيه في مارس ٢٠٠٠م، وأن ٧٦،٥% من تلك الفوائد تتعلق بقروض ممنوحة للقطاع الخاص.

— أن نسبة الفوائد غير المحصلة عن الديون المتعثرة إلي جملة القروض بلغت نحو ١١% في مارس ٢٠٠٠م لدى بنوك القطاع العام التجارية، ونحو ١٠،١% لدى البنوك التجارية المشتركة والخاصة، ونحو ٧،٥% لدى بنوك الاستثمار والأعمال، ونحو ٧،٧% لدى البنوك المتخصصة.

مما سبق يتضح لنا ما يلي:

- ١- أن هناك تحولاً في هيكل القروض الممنوحة من البنوك لصالح القطاع الخاص وصاحب هذا التحول في هيكل القروض تصاعداً في حجم الديون المتعثرة.
- ٢- أن جزءاً هاماً من هذه الديون المتعثرة يتعلق بالقروض الممنوحة للقطاع الخاص.
- ٣- أن الديون المتعثرة تمثل مشكلة هامة أمام مجموعات البنوك المختلفة في السوق المصري.

### جودة محفظة القروض والسلفيات:

وفيما يتعلق بجودة محفظة القروض والسلفيات لكل بنك، ففي ضوء البيانات الواردة بميزانيات البنوك المشهورة، تم حساب نسبة المخصص.

- ١- انخفاض نسبة مخصص القروض إلى إجمالي القروض لدى بعض البنوك إلى ٨%، وربما يشير هذا الانخفاض إلى جودة محافظ القروض والسلفيات لدى هذه البنوك على اعتبار أن هذه المخصصات هي الواجبة التكوين الكافية لمواجهة تعثر الديون.
  - ٢- ارتفاع نسبة مخصص القروض إلى إجمالي القروض في بنوك أخرى حيث تجاوزت هذه النسبة ١٠% ولتصل في بعض البنوك إلى ٢٠,٥%، ويشير ذلك إلى أن المحافظ الائتمانية لهذه البنوك تنطوى على قدر كبير من الديون المتعثرة، وبالتالي فإن نشاط الإقراض لهذه البنوك يكتنفه الكثير من المخاطر، ومن ثم تعمل هذه البنوك على تقليل آثارها والمواءمة معها بالاعتماد على المخصصات لمواجهة مخاطر عدم السداد الجزئى أو الكلى فضلاً عن المخاطر العامة.
- وصفوة القول، أن هناك ديوناً متعثرة في محافظ القروض والسلفيات لدى البنوك تشكل نسبة هامة من إجمالي القروض، وإن تفاوتت من بنك إلى بنك آخر بدليل وجود هذا القدر من مخصصات القروض الذي تشير إليه القوائم المالية المنشورة إلى أنه كاف لمواجهةها.

تنشيط السوق العقارى المصرى من منظور السياسات الاقتصادية الكلية

أ/ مصطفى دسوقى كسبه

مخصص القروض فى البنوك المصرية

البنك	١٩٩٧	١٩٩٨	١٩٩٩	٢٠٠٠
بنك مصر	٦,٩	٧,٤	٧,٢	٧,٦
البنك الأهلى المصرى	١١,٩	١١,٤	١٠,٢	٩,٧
بنك القاهرة	١٢,٥	١٢,٦	١٢,١	١٢,٣
بنك الاسكندرية	١٣,٢	١٣,٨	١١,٩	١٢,٤
بنك الاسكندرية التجارى والبحري	١١,٤	٩,٩	٩,٣	٨,٥
بنك الدلتا الدولى	١٢,١	١٩,٠	١٦,٩	١٧,٠
بنك القاهرة وباريس	١٠	١٣,٤	١٥,٧	٠٠
بنك التمويل المصرى السعودى	٣,٢	٣,٨	٥,١	٠٠
بنك مصر أمريكا الدولى	١٦,٣	١٥,١	١٤,٣	١٧,٦
بنك المهندس	٩,٥	١١,٢	١١,٢	١٠,٩
البنك المصرى التجارى	٩,٨	٨,٢	٧,٦	٨,٧
البنك الوطنى للتنمية	١١,٩	١٢,٢	١١,٥	١٢
بنك العمال المصرى	١٢,٥	١١,٥	٠٠	٠٠
بنك مصر إكستريور	٣,٢	٣,٧	٠٠	٠٠
البنك التجارى الدولى	٣,٥	٣,٥	٣,٩	٤,٧
البنك المصرى المتحد	٧,٤	٩	٧,٥	٩,٤
بنك مصر الدولى	٧	٥,٩	٥,٧	٦,٦
البنك الوطنى المصرى	٥,٥	٤,٨	٤,٣	٤,٨
البنك المصرى الخليجى	٤,٩	٤,٦	٨,٣	١٣,٠
البنك المصرى البريطانى	٢,٥	٣,٦	٤,٤	٨,٠
بنك مصر رومانيا	١٠,٨	١١,٤	١١,٨	١٨,٨
بنك قناة السويس	١٠,٤	١٠	٩,٩	١,١
البنك الأهلى سوسيته جنرال	٥,٣	٥,٤	٤,٩	٦
بنك الائتمان الدولى - مصر	٢,٤	٤,٦	٧,٣	١٠,٩
بنك مصر ايران للتنمية	٢٣,٥	٢١,٢	٢٠,٥	٠٠
بنك التعمير والاسكان	١,٩	٢	٢,٥	٣,٣
بنك كايرو باركليز	١١,٧	١٢,٤	١٠,٦	١١,٧
بنك فيصل الإسلامى المصرى	٧,٧	٧,٧	٧,٤	٧,٥
البنك المصرى لتنمية الصادرات	٨,٤	٧,١	٥,٤	٦,٥
البنك العربى الأفريقى الدولى	٨,١	١٠,١	١٠,٧	١٠,٤
بنك التنمية الصناعية	١٨	١٨,١	١٨	١٧,٨

المصدر/ تم حساب هذه النسب من واقع الميزانيات المنشورة.

(٠٠) غير متوافر

### ثالثاً: أسباب التعثر:

تتعدد وتتنوع أسباب التعثر، حيث لأن لكل دين ظروفه والأسباب التي أدت إلى تعثره، والأسباب قد تكون بسبب العميل أو البنك أو كلاهما.

#### أ- الأسباب التي ترجع إلى العميل المقترض:

- ١- نقص الخبرات الإدارية والفنية للعميل.
  - ٢- غياب الإدارة المالية السليمة.
  - ٣- استخدام العميل القروض الممنوحة له في أغراض غير التي منحت من أجلها.
  - ٤- عدم قيام العميل بدراسة جيدة لاحتياجات السوق. فكثيراً ما يقوم العملاء بالاقتراض لغرض تمويل مشروعات وأنشطة لا تتوافر لهم المعرفة الفنية بها أو الإلمام بظروف أسواقها، وذلك على سبيل المحاكاة والتقليد لمن سبقوهم في هذا المجال، ومثال ذلك دخول رجال الأعمال الصناعيين إلى مجال الاستثمار العقاري والسياحي.
  - ٥- قيام العميل بالمغالاة في المتاجرة على حقوق الملكية والتوسع غير المحسوب.
- تعنى المغالاة في المتاجرة على حقوق الملكية قيام العميل بالإسراف في الاقتراض بمبالغ لا تتناسب مع حجم حقوق الملكية، وذلك لمقابلة توسعات كبيرة الحجم استناداً إلى تفاؤل غير محسوب لظروف نشاطه، مما يؤثر سلباً على اقتصاديات تشغيله، وعلى القدرة على سداد الالتزامات المستحقة عليه، وهو الأمر الذي يظهر بوضوح حين يشهد السوق ركوداً حيث يبدأ العميل في المعاناة من عدم القدرة على تصريف إنتاجه أو تحصيل مديونيته لدى مدينه ومن ثم يواجه العميل تعثراً في نشاطه ولا يقتصر الأمر على ذلك، فغالباً ما تنتقل آثار هذا الركود من نشاط لآخر ومن مشروع لآخر.

#### ب - الأسباب التي ترجع إلى البنك المقرض :

قد تكون البنوك مشاركة في تعثر عملائها على الأقل تكون قد أسهمت في وجود عوامل سلبية ساعدت على تعثرهم، فقد أدت المنافسة غير المتأنية بين البنوك إلى قيامها بالاندفاع في منح تسهيلات ائتمانية تفتقد لبعض الاعتمادات الائتمانية الهامة بما ينطوي على تيسيرات ائتمانية تفتقد لبعض الاعتمادات الائتمانية الهامة بما ينطوي على تيسيرات متجاوزة لأنشطة غير مجدية اقتصادياً ولعملاء غير جديرين ائتمانياً لم يقيموا أعباء التمويل وجدوي المشروعات أو كانوا سيئى النية مما يسبب تعثرهم وارتباك البنوك المقرضة لهم.

ومن أهم الأسباب التي ترجع للبنك ما يلي:

أ- قصور الخبرات الائتمانية في بعض البنوك.

ب - القصور في إجراء الدراسات الائتمانية، وعدم الانتباه إلى مخاطر التركيز

الإئتماني التي تتمثل فيما يل:

١- تخصيص نسبة كبيرة من القروض والتسهيلات لعميل واحد.

٢- توجيه حجم كبير من الائتمان إلى صناعة معينة أو نشاط اقتصادي معين.

ج - عدم كفاية الضمانات المقدمة والمغالاة في تقدير قيمتها وعدم متابعتها. تشكل

الضمانات التي يقدمها العميل للحصول على قرض صمام أمان للبنك في مواجهة أية مخاطر قد تأتي نتيجة لهذا القرض، والمغالاة في تقدير قيمة هذه الضمانات وتسعيرها بأعلي من قيمتها الحقيقية، وعدم مراعاة الشروط الواجب توافرها في الضمانات المقدمة من حيث ملكيتها ورهنها أو حيازتها والقوانين المنظمة لتداولها تؤدي إلى عدم قدرة البنك على استيداء حقوقه عند الاقتضاء. ومن الجدير بالذكر أنه ليس كل ضمان يعرضه العميل يلتزم البنك بقبوله، والضمان الأفضل هو الذي يحقق سيولة ذاتية لسداد القرض ومثال ذلك: إذا كان القرض بضمان عقار مرهون للبنك رهناً رسمياً لكنه يفتقر إلى سوق لبيعه، أو لوجود صعوبات عند البيع كما في حالة عقار مشغول بوحدات سكنية.

### جـ: الأسباب التي ترجع إلى الظروف المحلية والخارجية:

#### ١- الأسباب الخارجية:

أ - حدوث أزمات مالية في بعض المناطق من العالم، مثل الأزمة المالية التي ألمت

بدول جنوب شرق آسيا، التي تراجعت أسعار عملاتها بشدة، حيث انتقلت آثارها إلى بعض الأسواق الأخرى في العالم.

ب - زيادة نشاط الشركات متعددة الجنسيات وإغراقها أسواق الدول النامية بمنتجاتها

مما يؤثر سلباً على الحصة السوقية للمنتجين المحليين ومن ثم تراجع إيراداتهم بما يؤدي إلى عدم قدرتهم على خدمة الائتمان الممنوح لهم.

ج- التطورات المتسارعة في مجال تكنولوجيا المعلومات والاتصالات فضلاً عن

التطور السريع في أساليب الإنتاج ، مما يحد من القدرة التنافسية لمنتجات المشروعات التي لا تستطيع مواكبة هذه التطورات، وبالتالي تتخفف مبيعاتها وأرباحها مما يحد من قدرتها على سداد التزاماتها.

## ٢- الأسباب المحلية:

أ - عدم اتساع نطاق الشفافية والإفصاح على المستوي الكلي، وعدم دقة المعلومات وتضاربها إلى الدرجة التي لا يمكن معها تحديد الاحتياجات الفعلية للأسواق من السلع والخدمات في إطار دراسات جدوي واقعية وسليمة، مما أدى إلى إنشاء العديد من المشروعات المتماثلة في النشاط، ومن ثم زيادة المعروض من منتجاتها المتماثلة بما يفوق الطاقة الاستيعابية للسوق المحلي وزيادة المخزون الراكد وعدم استغلال الطاقات الإنتاجية القصوى للمشروعات.

ب - وجود متأخرات مالية بمبالغ كبيرة مستحقة على بعض الجهات الحكومية لصالح المنتجين المقترضين من البنوك الأمر الذي يؤدي إلى عدم قدرة المنتجين الدائنين لهذه الجهات على الوفاء بالتزاماتهم قبل البنوك.

ج- انكماش السيولة المحلية في السوق وانخفاض سرعة دوران النقود، وبالتالي فإن حدوث اختلالات في أى مرحلة من مراحل دورة النقود تؤدي إلى حدوث اختناقات في الأنشطة الاقتصادية المختلفة مما يؤثر على قدرة المقترضين على الوفاء بالتزاماتهم في مواعيدها.

د - حالات الركود التي تصيب الأسواق حيث تؤدي إلى تزايد حالات التعثر لبعض المستثمرين والتي تصل إلى حد الإفلاس الذي تنتقل تأثيراته السلبية إلى مستثمرين آخرين في مجالات اقتصادية أخرى.

هـ- الاختلال الذي يصيب أسواق الصرف حيث تضطرب أسعار الصرف بما ينعكس على العلاقة بين سعر صرف العملة المحلية مقابل العملات الأجنبية الأمر الذي ينعكس تأثيره بالسلب على المشروعات المقترضة بالعملات الأجنبية والتي ترتفع نسبة المكون الأجنبي الأجنبي في عناصر تكلفتها الاستثمارية ومستلزمات إنتاجها وبالتالي ترتفع قيمة المديونيات بالعملة الأجنبية لهذه المشروعات، الأمر الذي ينطوي على اختلال غير قابل للتصويب في هيكلها التمويلية لا سيما تلك المشروعات التي لا تمكنها عائداتها التصديرية من تدابير النقد الأجنبي اللازم لسداد مديونياتها المصرفية.

و - التغييرات في القرارات المتعلقة بالأنشطة الاقتصادية والتي تؤثر على الأداء الاقتصادي للمشروعات المختلفة، ومثال ذلك التشريعات الخاصة بتطبيق الضرائب، والقرارات المتعلقة بفرض رسوم خاصة مثل رسوم تنمية الموارد على بعض الأنشطة مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة المنتج النهائي - فضلاً عن القرارات المتعلقة برفع الحماية عن بعض



الأنشطة مثل تخفيض الجمارك المفروضة على المنتجات المستوردة التي لها مثل محلي نتيجة لأعمال اتفاقية تحرير التجارة الدولية في السلع والخدمات بالإضافة إلى ارتفاع أسعار الكثير من المنتجات نتيجة تطبيق ضريبة المبيعات بمراحلها المختلفة.

ز - تعرض الأسواق المحلية لحالات من الإغراق الكامل لبعض السلع وركود الإنتاج المحلي منها مما يضطر رجال الأعمال والتجار المقترضين إلى بيع منتجاتهم بأسعار منخفضة وهو ما يسمى " حرق الأسعار" بغرض الحصول على أية سيولة تمكنهم من الوفاء بالتزاماتهم التي حل أجلها تجاه البنوك الأمر الذي يحقق معه خسائر تتراكم وتؤدي في النهاية إلى تعثرهم في الوفاء بالتزاماتهم.

ح - محدودية أسواق بعض الأنشطة الاقتصادية مع دخول منتجين جدد إليها الأمر الذي يؤدي إلى وفرة المعروض فيها مما يضر بالمشروعات المقترضة حيث تقل شريحتها من السوق، ومثال ذلك دخول مستثمرين صناعيين إلى مجال الاستثمار في العقارات الفاخرة وهو ما أدى إلى وجود فائض كبير في المعروض منها في سوق محدود، وايضاً إدخال أصناف بديلة إلى السوق، أو تغيير أنماط أذواق المستهلكين وهي عوامل تؤدي إلى انخفاض المبيعات وارتفاع التكاليف ومن ثم انخفاض هامش الربح.

## المبحث الرابع

### السياسات الاقتصادية الكلية لعلاج الركود الاقتصادى

أولاً: التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى وأدوات السياسات الاقتصادية.  
ثانياً: كيفية الخروج من الركود على مستوى الاقتصاد القومى.

أولاً: التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى وأدوات السياسات الاقتصادية:

- ١- الفجوة بين الطلب الكلى وبين العرض الكلى والفجوة التضخمية أو الانكماشية.
- ٢- الفجوة بين الادخار والاستثمار.
- ٣- حجم الفائض (أو العجز) في موازنة الدولة بين النفقات العامة والايرادات العامة.
- ٤- توازن ميزان المدفوعات (مقدار العجز أو الفائض).
- ٥- التوازن بين العرض الكلى والطلب الكلى لقوة العمل في الاقتصاد القومى (درجة التوظيف الكامل أو درجة البطالة).

كذلك يمكن متابعة التطور الذي يطرأ على وسائل الدفع والمستوى العام للأسعار. وبالتالي العلاقة بين الدخول والأسعار.

الإدارة الاقتصادية لا يتوقف دورها عند حدود المتابعة الدورية وتحديد حجم الفجوات والاختلالات المتوقعة. وإنما تتعدى ذلك للتدخل في مجرى العملية والتدفقات الاقتصادية بهدف تصحيح هذه الاختلالات بقدر الإمكان ومحاولة الحد من حدة الفجوات المتوقعة بحيث يتحقق أكبر قدر من التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى.

يستخدم راسمى السياسات الاقتصادية العديد من الأدوات اللازمة لإجراء التصحيحات المناسبة. وتصنف الأدوات التدخلية عادة إلى نوعين من الأدوات وهما:

أ- أدوات سعرية **Spriice Nariables** مثل سعر الفائدة، معدلات الضريبة، سعر الصرف الخارجى للعملة المحلية.

ب- أدوات كمية: **Quantity Nariables**

وهى التي تؤثر أساساً على حركة الكميات مثل مستوى الإنفاق العام، تقييد حجم الواردات، والرقابة على الصرف الأجنبى، وعمليات السوق المفتوحة.  
والأدوات السعرية هى أدوات مفضلة بالنسبة لراسمى السياسات الاقتصادية ذوى النزعات الليبرالية القائمة على الاعتماد على آليات السوق. بينما تكون الأدوات الكمية محل تفضيل

الأنشطة مثل تخفيض الجمارك المفروضة على المنتجات المستوردة التي لها مثل محلي نتيجة لأعمال اتفاقية تحرير التجارة الدولية في السلع والخدمات بالإضافة إلى ارتفاع أسعار الكثير من المنتجات نتيجة تطبيق ضريبة المبيعات بمراحلها المختلفة.

ز - تعرض الأسواق المحلية لحالات من الإغراق الكامل لبعض السلع وركود الإنتاج المحلي منها مما يضطر رجال الأعمال والتجار المقترضين إلى بيع منتجاتهم بأسعار منخفضة وهو ما يسمى " حرق الأسعار" بغرض الحصول على أية سيولة تمكنهم من الوفاء بالتزاماتهم التي حل أجلها تجاه البنوك الأمر الذي يحقق معه خسائر تتراكم وتؤدي في النهاية إلى تعثرهم في الوفاء بالتزاماتهم.

ح - محدودية أسواق بعض الأنشطة الاقتصادية مع دخول منتجين جدد إليها الأمر الذي يؤدي إلى وفرة المعروض فيها مما يضر بالمشروعات المقترضة حيث تقل شريحتها من السوق، ومثال ذلك دخول مستثمرين صناعيين إلى مجال الاستثمار في العقارات الفاخرة وهو ما أدى إلى وجود فائض كبير في المعروض منها في سوق محدود، وإيضاً إدخال أصناف بديلة إلى السوق، أو تغيير أنماط أذواق المستهلكين وهي عوامل تؤدي إلى انخفاض المبيعات وارتفاع التكاليف ومن ثم انخفاض هامش الربح.

## المبحث الرابع

### السياسات الاقتصادية الكلية لعلاج الركود الاقتصادى

أولاً: التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى وأدوات السياسات الاقتصادية.  
ثانياً: كيفية الخروج من الركود على مستوى الاقتصاد القومى.

أولاً: التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى وأدوات السياسات الاقتصادية:

- ١- الفجوة بين الطلب الكلى وبين العرض الكلى والفجوة التضخمية أو الانكماشية.
- ٢- الفجوة بين الادخار والاستثمار.
- ٣- حجم الفائض (أو العجز) في موازنة الدولة بين النفقات العامة والإيرادات العامة.
- ٤- توازن ميزان المدفوعات (مقدار العجز أو الفائض).
- ٥- التوازن بين العرض الكلى والطلب الكلى لقوة العمل في الاقتصاد القومى (درجة التوظيف الكامل أو درجة البطالة).

كذلك يمكن متابعة التطور الذي يطرأ على وسائل الدفع والمستوى العام للأسعار.  
وبالتالى العلاقة بين الدخل والأسعار.

الإدارة الاقتصادية لا يتوقف دورها عند حدود المتابعة الدورية وتحديد حجم الفجوات والاختلالات المتوقعة. وإنما تتعدى ذلك للتدخل في مجرى العملية والتدفقات الاقتصادية بهدف تصحيح هذه الاختلالات بقدر الإمكان ومحاولة الحد من حدة الفجوات المتوقعة بحيث يتحقق أكبر قدر من التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى.

يستخدم راسمى السياسات الاقتصادية العديد من الأدوات اللازمة لإجراء التصحيحات المناسبة. وتصنف الأدوات التدخلية عادة إلى نوعين من الأدوات وهما:  
أ- أدوات سعرية **Price Variables** مثل سعر الفائدة، معدلات الضريبة، سعر الصرف الخارجى للعملة المحلية.

#### ب- أدوات كمية: **Quantity Variables**

وهى التي تؤثر أساساً على حركة الكميات مثل مستوى الإنفاق العام، تقييد حجم الواردات، والرقابة على الصرف الأجنبى، وعمليات السوق المفتوحة.  
والأدوات السعرية هى أدوات مفضلة بالنسبة لراسمى السياسات الاقتصادية ذوى النزعات الليبرالية القائمة على الاعتماد على آليات السوق. بينما تكون الأدوات الكمية محل تفضيل

أكبر لدى راسمى السياسات الاقتصادية المؤمنين بدرجة أكبر من التوجيه الاقتصادى من نوى النزعات الكينزية. إلا أنه وفي الممارسة العملية يمكن المزج بين الأدوات السعرية والأدوات الكمية.

وفيما يلي قائمة بأدوات السياسة الاقتصادية القابلة للاستخدام حسب مجالات التدخل المختلفة للسياسة الاقتصادية:

الأدوات الكمية		الأدوات السعرية		مجالات السياسة الاقتصادية
المتغيرات	الأدوات	المتغيرات	الأدوات	
١- عرض النقود ٢- الأسعار	أ- عمليات السوق المفتوحة	١- تكلفة الإنتاج ٢- مستوى الاستثمار	سعر الفائدة	١- السياسة النقدية
١- مستوى الدخل القومى ٢- المستوى العام للأسعار	أ- الإنفاق الحكومى	مستوى الاستهلاك والادخار ١- مستوى الأرباح المحققة ٢- مستوى الاستثمارات	أ- الضريبة على دخول الأفراد ب- الضريبة على أرباح الشركات	٢- السياسة المالية
١- حجم وتركيب الواردات ٢- نمط استخدام النقد الأجنبي المتاح.	أ- القيود الكمية على الواردات ب- الرقابة على الصرف	١- تكلفة الواردات ٢- أسعار الصادرات ٣- توازن ميزان المدفوعات	أ- سعر الصرف ب- المستوى العام للتعريف الجمركية	٣- التجارة الخارجية
١- مستوى وتركيب الاستهلاك العائلي	أ- النفقات التحويلية	١- مستوى الاستهلاك العائلي حسب المجموعات السلعية	أ- الضريبة العامة على المبيعات ب- الإعانات السلعية	٤- الاستهلاك
مستوى الإنتاج الكلى المستوى الكلى للاستثمار	حجم الإنتاج في قطاع الأعمال العام الاستثمارات الحكومية	مستوى الإنتاج والربحية لقطاع الأعمال التوزيع القطاعى للاستثمارات	أ- رسوم وإعانات الإنتاج الإعفاءات الضريبية	٥- الإنتاج ٦- الاستثمار
مستوى التوظيف الكامل في الاقتصاد القومى	أ- تشغيل الخريجين ب- القوانين المنظمة للهجرة الخارجية	١- تكلفة العمل. ٢- الدخل من العمل. ٣- مستوى التوظيف	أ- معدلات الأجور ب- إعانات الأجور	٧- التوظيف والأجور

ثانيا: كيفية الخروج من الركود على مستوى الاقتصاد القومى:

يشير "كروجمان" في الفصل الأخير من كتابه إلي أنه تعتبر المرة الأولى منذ جيلين أن يصبح القصور في جانب الطلب والإنفاق (الطلب الداخلي والطلب الخارجي على الصادرات) المصدر الرئيسي للطاقات العاطلة في المصانع وعدم التشغيل لقوة العمل في الولايات المتحدة عند نهاية التسعينات.

ويعترف "كروجمان" بأن الاقتصاديين المحترفين من أبناء مهنته (راسمى السياسات) لم يكونوا مستعدين للتعامل مع تلك الأوضاع الجديدة، حيث كان التركيز على التحليل الاقتصادى خلال العقود الماضية على جانب العرض في الاقتصاد الوطنى The Supply Side.

- أى مدى قدرة الاقتصاد على الإنتاج.

- وعلى مرونة الأسعار والأجور لإجراء عمليات التصحيح اللازمة.

دون أدنى تدخل من جانب راسمى السياسات لإدارة جانب الطلب في الاقتصاد الوطنى.

ثانيا: كيفية الخروج من الأزمة على المستوى الكلى:

ويعترف "كروجمان" أن سياسات إدارة الطلب "ذات الصبغة الكينزية" التي اعتبرها البعض من مخلفات الماضى هي التي يجب أن يعتد بها الآن عندما يقترب الاقتصاد الوطنى من "عتبة الكساد" أو "الانكماش الاقتصادى".

ولذا، فإن مجرد الارتكان إلي السياسات النقدية Monetary Policies التي تركز إلي تخفيض "أسعار الفائدة" لا يؤدي بالضرورة إلي الخروج من حالة الكساد.

وانظروا إلي حالة اليابان خلال التسعينات، فرغم التخفيضات المستمرة في "سعر الفائدة" الذي كاد يقترب من الصفر، لم تفلح تلك السياسات حتى الآن في إخراج اليابان من دائرة الانكماش الاقتصادى.

وبهذا الصدد، ينتقد "كروجمان" الدفاع عن "حرية الأسواق" في ظروف الكساد والأزمات. إذ أن المطلوب هو إيجاد حلول لمشاكل "قصور الطلب" و"سوء توزيع الدخل" والاعتراف بحدود "آليات السوق" في حل تلك المشاكل.

ويشن "كروجمان" هجوماً حاداً على تلك الدوائر التي تعلق مسئولية "الأزمات الاقتصادية" على بعض العوامل العارضة دون النفاذ إلي جوهر المشكلة. ومثال ذلك:

- الحديث عن سوء إدارة بنوك اليابان، أو فساد حاكم إندونيسيا السابق، أو ارتفاع "عجز الموازنة في البرازيل".

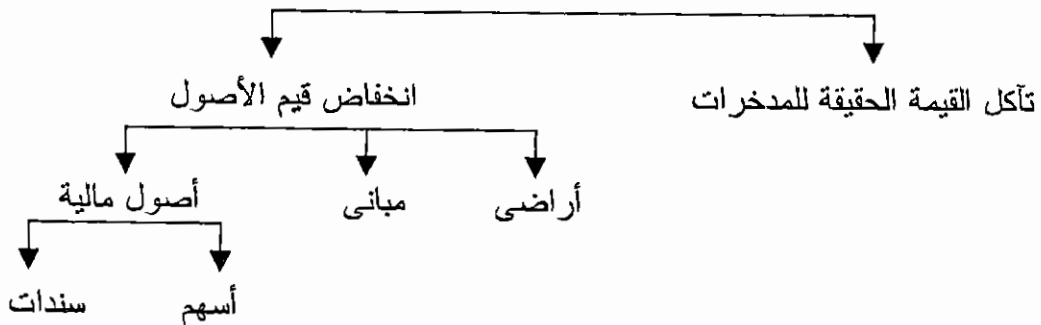
وهكذا فإن العيب أحياناً يكمن في النظام الاقتصادى ذاته وفقاً لكروجمان، ليس هناك روشات جاهزة لعلاج الأزمات الاقتصادية في كل البلدان وكل الظروف. فإذا لم يستجب "الاقتصاد المريض" للعلاج لابد من تغيير الدواء. ويرى "كروجمان" أن توصيات صندوق النقد الدولى، التي يتبناها أيضاً عدد من الاقتصاديين في البلدان النامية، حول تخفيض عجز الموازنة للدولة من خلال زيادة الضرائب وخفض النفقات العامة كإجراء من أجل استعادة الثقة، عادة ما يؤدي إلى تعميق الأزمة ويطيل أمد الكساد.

ولعل حالة الأرجنتين تمثل برهاناً ساطعاً على مصداقية ما يقوله كروجمان، فعندما أصر "صندوق النقد الدولى" على ضرورة الوصول بعجز الموازنة إلي الصفر، وسأيرهم وزير الاقتصاد المخلوع "دومينجو كامالو" انتهى الأمر بتعميق الأزمة الاقتصادية والاجتماعية وحدث الانفجار على النحو الذي شهدنا في منتصف ديسمبر ٢٠٠١م ومازالت الأزمة مستمرة.

### حالات "الانهيار الاقتصادى" و"الذوبان المالى" The Meltdown Care

يؤدى انهيار الثقة في الوضع الاقتصادى عامة إلى هروب الأموال الأجنبية والمحلية ولا سيما "الأموال الساخنة" و"الودائع السائلة".

وأحياناً يكون خروج الأموال "الوطنية" قبل "الأجنبية" نتيجة حالة "الذعر المالى" التي تتتاب المجتمع بل يمتد "الذعر المالى" إلى أبناء الطبقة الوسطى التي تشعر بالخوف وعدم الاطمئنان إلى المستقبل. وهى تخشى أكثر ما تخشاه تآكل القيمة الحقيقية لمدخراتها، وانخفاض قيم الأصول التي في حوزتها: (أراضى، مبانى، أصول مالية).



وكذلك تقلص فرص العمل وصعوبات الحفاظ على مستويات معيشتها في المستقبل، ولعل الأزمة الأرجنتينية تمثل حالة نموذجية في هذا الصدد.

وقد تمثلت أهم عناصر الأزمة الاقتصادية والاجتماعية في الأرجنتين فيما يلي:

- ١- عدم القدرة على دفع أقساط ومستحقات "الدين العام الخارجى" الذي بلغ ما يربو على ١٦٠ بليون دولار ووصلت الأرجنتين إلي حافة "التوقف عن الدفع".
- ٢- التوقف عن دفع المرتبات والأجور والمعاشات لعدة شهور، مما أدى إلي ضائقة مالية كبيرة للجمهرة العظمى من كاسبى الأجور وأرباب المعاشات.
- ٣- تدهور الأحوال المعيشية للطبقات الشعبية، نتيجة ارتفاع معدلات البطالة حيث بلغت ١٨% وازدياد "معدلات الفقر" و"التهميش الاجتماعى".

وهكذا تفاعلت كل هذه العناصر لصناعة الأزمة الاقتصادية والاجتماعية الشاملة.



## الخاتمة

### إغفال الاحتياجات الفعلية للسوق وتلبية احتياجات شريحة واحدة من المجتمع

فى ضوء عدم توافر بيانات عن الاحتياجات الفعلية للفئات المتوسطة ومحدودى الدخل يشير عدد كبير من الخبراء إلى أن هناك حاجة سنوية لما يقرب من ٢٥٠ ألف وحدة سكنية لتلبية الطلب على إسكان الفئات المتوسطة ومحدودى الدخل.

وباستعراض أنشطة الاستثمار العقارى فى مصر فى العقد الأخير من القرن العشرين، يشير عدد كبير من خبراء الاستثمار العقارى فى مصر إلى وجود وفرة ملموسة فى الإسكان الفاخر والمتميز والتي أصبحت إعلاناتها تحتل مساحة كبيرة فى الصحف والمجلات والتلفزيون وذلك للترويج لعملية بيع الوحدات السكنية والإدارية.

وقد اتجه القطاع الخاص نحو التوسع فى الاستثمارات العقارية المتميزة حيث تركزت معظم استثماراته فى مشروعات الإسكان الفاخر والمنتجات السياحية التى تضم الفيلات والشاليهات سواء فى المدن الجديدة أو فى قرى الساحل الشمالى وسواحل البحر الأحمر. وعلى الرغم من حصول القطاع الخاص على الأراضى بأسعار مدعمة تشجيعاً من الدولة لحركة البناء والتعمير خاصة فى المدن الجديدة، إلا أن الاتجاه كان لمشروعات بناء الإسكان الفاخر حيث لا توجد قيود أو ضوابط لتحديد السعر أو المستوى.

وهكذا حصل القطاع الخاص على موارد مدعمة لكنه قام بتدعيمها إلى شريحة لا يحتاج إلى هذا الدعم الذى تحول إلى القطاع الخاص ذاته فى صورة أرباح مبالغ فيها. أما الدولة فقد توجهت أهم مشروعاتها العقارية بصفة أساسية إلى إنشاء القرى الساحلية الفاخرة، بالإضافة إلى عدد من مشروعات الإسكان التى تهدف إلى تلبية احتياجات شرائح خاصة من محدودى الدخل.

وهكذا، فإن المعروض من الإسكان الاقتصادى والمتوسط يقل كثيراً عن حجم الطلب عليه، لذا فإن الطبقة المتوسطة لا تجد الإسكان المناسب حيث تنصرف جهود القطاع الخاص إلى الإسكان الفاخر، بينما تتجه الحكومة للبناء لمحدودى الدخل أو القرى السياحية الفاخرة.

ويلاحظ انتشار العشوائيات السكنية فى معظم عواصم المحافظات وخاصة القاهرة والإسكندرية ولا يخفى على احد حجم ما تمثله هذه العشوائيات من ضرر للاقتصاد القومى وتهديد للاستقرار الاجتماعى.

وهكذا برغم توافر أعداد كبيرة من المساكن والاستثمارات الضخمة التى تم توجيهها لسوق العقارات، إلا أن المعروض لم يرق بتلبية الاحتياجات الفعلية للسوق كما أن أسعاره أصبحت تفوق بكثير إمكانيات السواد الأعظم من الشعب وبصفة خاصة الطبقات المتوسطة منه والتي تعد العماد الأساسى لأى نشاط اقتصادى فى المجتمع.

### - محاذير التوسع فى الاستثمار العقارى:

برغم أهمية الاستثمار العقارى فى احداث انتعاش اقتصادى ملحوظ، إلا أن المبالغة فى تدفق الاستثمارات فى مجال الإنشاءات والعقارات تثير عدداً من المشكلات والمحاذير. من أهمها القيام بتوجيه جانب كبير من طاقة الاستثمار فى البلاد إلى مشروعات خدمية لا تساعد فى زيادة الصادرات ، كما لا تؤدي إلى فائض فى ميزان المدفوعات بل على العكس من ذلك قد تؤدي أحياناً إلى زيادة الواردات من الخشب والأسمنت والزجاج وبعض مستلزمات البناء الأخرى فى الاقتصاديات التى تعاني من خلل فى الميزان التجارى، مثل الاقتصاد المصرى، يكون من الأفضل اقتصادياً أن يوجه الجانب الأكبر من الاستثمار إلى الصناعات التصديرية بحيث يساعد فى مواجهة العجز الكبير فى الميزان التجارى وتحسين ميزان المدفوعات.

ومن ناحية أخرى قد يؤدي التوسع فى الاستثمار العقارى إلى حدوث طفرة وزيادة كبيرة فى جانب العرض لا تتناسب بالضرورة مع الطلب المحلى كما ونوعاً، وهو ما ينتج عنه تشبع السوق وكساد فى هذا القطاع قد ينعكس على الاقتصاد الوطنى بأكمله. تخفيض الضرائب والرسوم المفروضة على المباني السكنية الخاصة بإسكان محدودى الدخل حيث تشير الدراسات إلى ما يلى:

#### أ- الضرائب والرسوم:

تتوقف تكلفة الوحدة على ثمن الوحدة السكنية أساساً على ثمن الأرض والمباني، تضاف إليها المصاريف المقررة على مشروعات الإسكان فى صورة ضرائب ورسوم:

تنشيط السوق العقارى المصرى من منظور السياسات الاقتصادية الكلية

أ/ مصطفى دسوقي كسبه

مصاريف تسجيل الأرض من جملة تكلفة المسكن	٣%
مصاريف تراخيص وتأمين ضد الحريق	٨%
ضرائب وأرباح تجارية	٦%
ضرائب إيراد عام	٦%
مصاريف غير منظوره	١%
مجموع الضرائب والرسوم تمثل	٢٤%

وهذه النسبة تمثل عبئاً على المستثمر فى مجال الإسكان، فبالإضافة إلى الارتفاع المستمر فى أسعار مواد البناء والأرض. هذا بالإضافة على تطبيق المرحلة الثانية والثالثة من الضريبة العامة للمبيعات على شركات الاستثمار العقارى والمقاولات. يجب إعادة النظر فى هذه الضرائب والرسوم من أجل توفير مسكن منخفض التكاليف للفئات محدودى الدخل وتنشيط السوق العقارى.

ب- الرسوم المستحقة على إجراءات تسجيل الشقة التمليك:

حدد قانون الرسوم أمام الشهر العقارى المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١م الرسوم

بنسبة تبدأ من ١% وتنتهى حتى ٦% وذلك طبقاً للشرائح التالية:

مسلسل	القيمة	فئة الرسم الذى يدفعه المشتري
١	من ١ جنيه إلى ١٠٠٠ جنيه	١%
٢	أكبر من ١٠٠٠ جنيه إلى ٢٠٠٠ جنيه	١,٥%
٣	أكبر من ٢٠٠٠ جنيه إلى ٣٠٠٠ جنيه	٢%
٤	أكبر من ٣٠٠٠ جنيه إلى ٥٠٠٠ جنيه	٢,٥%
٥	أكبر من ٥٠٠٠ جنيه إلى ٧٠٠٠ جنيه	٣%
٦	أكبر من ٧٠٠٠ جنيه إلى ١٠٠٠٠ جنيه	٣%
٧	أكبر من ١٠٠٠٠ جنيه إلى ١٥٠٠٠ جنيه	٤%
٨	أكبر من ١٥٠٠٠ جنيه إلى ٢٠٠٠٠ جنيه	٤,٥%
٩	أكبر من ٢٠٠٠٠ جنيه إلى ٢٥٠٠٠ جنيه	٥%
١٠	أكبر من ٢٥٠٠٠ جنيه إلى ٣٠٠٠٠ جنيه	٥,٥%
١١	أكبر من ٣٠٠٠٠ جنيه إلى مالانهاية	٦%

هذا المثال يوضح لنا تصاعديّة رسوم الشهر والسّجّل العقارى والرسم تقاسمت الضريبة، فى الرسم مقابل خدمة ويجب أن يكون موحداً ، وبنسبة منخفضة لتشجيع الأفراد على الشهر فى التسجيل.

وفى النهاية فإن المطلوب من السياسات الاقتصادية الكلية التركيز على إدارة الطلب الكلى بزيادة الإنفاق العام وتخفيض الضرائب لتنشيط السوق العقارى من ناحية والعمل على توفير مساكن للفئات المتوسطة ومحدودى الدخل.

## المراجع

- الأستاذ/ على نجم، الاستثمار العقارى فى مصر، ومشروع قانون الرهن العقارى.
- أوراق بنك مصر البحثية، العدد (١٠) السوق العقارى ودور القطاع المصرى، العدد (١٠) سنة ٢٠٠٠م.
- أوراق بنك مصر البحثية، المعالجة المصرفية للديون المتعثرة: المسببات والآثار ، العدد (١٢) فبراير ٢٠٠٢م.
- إنجازات ٢٠ عاماً، الهيئة العامة للاستعلامات.
- د. محمود عبد الفضيل، مقدمة فى المحاسبة القومية، القاهرة، دار النهضة العربية سنة ١٩٨٢م.
- د. محمود عبد الفضيل، دعوة اقتصاديات الكساد، مجلة وجهات نظر، العدد ٣٨ ، السنة الرابعة، مارس ٢٠٠٢م.
- د. حاتم عبد الجليل القرنشاوى، السوق العقارى، ندوة السوق العقارى : الواقع والاحتمالات، بنك الإسكان والتعمير، مارس ٢٠٠٠م.
- د. أحمد خالد علام وآخرون، مشكلة الإسكان فى مصر، دار نهضة مصر، ٢٠٠٢م.
- د. عبد الفتاح مراد، اتحاد الملاك وملكية الشقق، بدون تاريخ، والناشر المؤلف.