

محددات الاستثمار العقاري محلياً في مصر

دراسه في ضوء اهداف التنمية المستدامة

تحت إشراف

الأستاذ الدكتور

إبراهيم عبد الله عبد الرؤوف

أستاذ الاقتصاد السياسي والتشريعات الاقتصادية ووكيل كليه

الحقوق لشؤون الدراسات العليا والبحوث

جامعه المنصورة

إعداد الباحث

عصام هشام البرنس

٢٠٢٣-٢٠٢٤

الاستثمار العقاري يشمل شراء وامتلاك العقارات بهدف تحقيق عائد مالي من خلال تأجيرها أو بيعها بعد فترة. ويعتبر الاستثمار في العقارات من أكثر أشكال الاستثمار استقراراً وأماناً، حيث أن العقارات تعد أصولاً مادية ذات قيمة مستدامة وتزداد قيمتها مع الوقت. تشمل العقارات مجموعة واسعة من الأصول مثل المنازل، الشقق، الأراضي، المباني التجارية، والمجمعات الصناعية. على المستويين المحلي والدولي، يلعب الاستثمار العقاري دوراً حيوياً في دعم الاقتصادات وتوفير فرص العمل وتعزيز التنمية الحضرية. في مصر، يشكل القطاع العقاري جزءاً كبيراً من الاقتصاد الوطني، حيث يساهم في توفير السكن وتحسين البنية التحتية وتنشيط حركة التجارة.¹ أما على المستوى الدولي، فإن الاستثمار في العقارات يشهد اهتماماً متزايداً من قبل المستثمرين الباحثين عن استثمار طويل الأجل وآمن.

تتأثر قرارات الاستثمار العقاري بشكل كبير بالظروف الاقتصادية العامة. معدلات النمو الاقتصادي، معدلات الفائدة، ومستوى التضخم تعتبر من العوامل الاقتصادية الأساسية التي تؤثر على القدرة الشرائية للأفراد والشركات. في مصر، يساهم الاستقرار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار العقاري. الفترات التي تشهد نمواً اقتصادياً قوياً عادة ما تكون مصحوبة بزيادة في الطلب على العقارات، سواء كانت سكنية أو تجارية.²

الزيادة السكانية والتوسع الحضري يلعبان دوراً رئيسياً في تحديد الطلب على العقارات. مصر تشهد نمواً سكانياً متزايداً، مما يزيد من الحاجة إلى وحدات سكنية جديدة ومرافق خدمية. بالإضافة إلى ذلك، التغيرات في أنماط الحياة وتزايد عدد السكان الشباب يسهم في تشكيل الطلب على أنواع مختلفة من العقارات مثل الشقق السكنية والمجمعات التجارية.

القوانين والتشريعات التي تنظم الملكية العقارية وحقوق المستثمرين تلعب دوراً حاسماً في جذب الاستثمارات. التشريعات العقارية التي تضمن حماية حقوق المستثمرين وتسهل عملية تسجيل العقارات تعتبر عوامل جذب قوية. في مصر، يعمل المشرعون على تحديث وتطوير القوانين العقارية لتسهيل الإجراءات وزيادة الشفافية في سوق العقارات.³

¹ L'Egypte. عوض عبد الرسول ي. تصدير العقارات كآلية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفقاعة العقارية المحتملة Contemporeine. 2019 Apr 1;110(535):141-220.

² Beekmans, J., Beckers, P., van der Krabben, E., & Martens, K. (2014). A hedonic price analysis of the value of industrial sites. Journal of Property Research, 31(2), 108-130.

³ Andonov, A., Kok, N., & Eichholtz, P. (2013). A Global Perspective on Pension Fund Investments in Real Estate. The Journal of Portfolio Management, Special Real Estate Issue.

التغيرات المناخية والاهتمام بالاستدامة البيئية أصبحت من العوامل المؤثرة على الاستثمار العقاري. المستثمرون يبحثون عن مشاريع عقارية تتبنى ممارسات البناء الأخضر وتستخدم تقنيات صديقة للبيئة. في مصر، هناك اهتمام متزايد بتطوير المشاريع العقارية التي تراعي المعايير البيئية وتساهم في تحسين جودة الحياة.

الاستقرار الاقتصادي للدولة يُعتبر من العوامل الرئيسية التي تؤثر على جاذبية الاستثمار العقاري. الدول التي تتمتع بنمو اقتصادي مستدام وأسواق مالية قوية تجذب المزيد من المستثمرين. تتطلب الاستثمارات العقارية الدولية دراسة دقيقة للأسواق المالية والعوامل الاقتصادية المحلية لتقييم الفرص والمخاطر. وجود إطار قانوني قوي يحمي حقوق الملكية والاستثمار يعد من أهم عوامل جذب المستثمرين الدوليين. القوانين التي تحمي حقوق المستثمرين وتضمن شفافية العمليات العقارية تساهم في بناء الثقة وجذب الاستثمارات.

الدول التي تسعى لجذب الاستثمارات العقارية تعمل على تحسين بيئتها القانونية وتنفيذ سياسات تشجيعية.

التركيبة السكانية والتغيرات الديموغرافية تؤثر بشكل كبير على الطلب على العقارات. الدول التي تشهد نمواً سكانياً وتغيرات في أنماط الحياة تكون جاذبة للاستثمار العقاري. بالإضافة إلى ذلك، فهم العادات والتقاليد المحلية يعتبر أمراً حاسماً لتحقيق النجاح في السوق العقارية الدولية.

الاستثمارات العقارية الدولية تأخذ في اعتبارها التغيرات المناخية والمعايير البيئية. المشاريع التي تتبنى تقنيات البناء المستدام وتحافظ على البيئة تكون أكثر جذباً للمستثمرين. الدول التي تواجه تحديات بيئية تتطلب استثمارات في البنية التحتية العقارية المقاومة لهذه التحديات.

التمتية المستدامة تسعى إلى تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي، الحفاظ على البيئة، والشمولية الاجتماعية. في سياق الاستثمار العقاري، يعني ذلك تبني ممارسات بناء مستدامة، توفير وحدات سكنية ميسورة التكلفة، ودعم التتمية الاقتصادية المحلية. تتطلب المشاريع العقارية المستدامة استخدام تقنيات البناء الأخضر والطاقة المتجددة، بالإضافة إلى مراعاة الجوانب الاجتماعية والبيئية.

العلاقة السببية قصيرة الأجل وطويلة الأجل بين الاستثمار الاجنبي المباشر في مصر باستخدام "et al.، الجزار، فاروق فتحى السيد⁴، مجلة السياسة والاقتصاد ١١، العدد (١٠) أبريل ٢٠٢١ (٢٠٢١): ٣٣-١ (Toda Yamamoto)، ومنهجية (Granger causality)

(Doctoral dissertation) بن سودة. الاستثمار العقاري في الأنشطة المنجمية⁵

لزرع زينة، & بن جازية أسماء. (٢٠٢٠). الآليات القانونية لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية⁶

التكنولوجيا الحديثة تلعب دوراً حاسماً في تحقيق التنمية المستدامة في قطاع العقارات. استخدام تقنيات البناء المستدامة والتحول الرقمي في إدارة المشاريع العقارية يساهم في تحسين الكفاءة وتقليل التكاليف. التكنولوجيا يمكن أن تساعد في تحسين إدارة الموارد وتقليل الأثر البيئي للمشاريع العقارية. تحقيق التنمية المستدامة في قطاع العقارات يواجه العديد من التحديات، بما في ذلك التمويل والتشريعات البيئية والعوائق الثقافية. ولكن في الوقت نفسه، توفر التنمية المستدامة فرصاً كبيرة للنمو الاقتصادي والابتكار. التعاون بين الحكومات والشركات الخاصة يمكن أن يساهم في تمويل وتنفيذ مشاريع عقارية مستدامة تعزز من النمو الشامل والمتوازن. والاستثمار العقاري يعتبر من القطاعات الحيوية التي تساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية. في ضوء أهداف التنمية المستدامة، يصبح الاستثمار العقاري أكثر أهمية، حيث يمكن أن يساهم في تحسين جودة الحياة وتحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي والحفاظ على البيئة. من خلال تبني مبادئ التنمية المستدامة واستخدام التكنولوجيا الحديثة، يمكن للقطاع العقاري أن يحقق نجاحاً كبيراً ويوفر فرصاً جديدة للنمو والابتكار.⁷

مشكلة البحث:

يواجه الاستثمار العقاري في مصر وعلى المستوى الدولي تحديات متعددة تتعلق بالاقتصاد، التشريعات، التغيرات الديموغرافية، والبيئة. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب التوجه نحو التنمية المستدامة تبني ممارسات جديدة في قطاع العقارات تضمن الحفاظ على البيئة وتحقيق الشمولية الاجتماعية والنمو الاقتصادي المتوازن. من هنا، تتبع مشكلة البحث في ضرورة تحديد وفهم العوامل المؤثرة على الاستثمار العقاري وكيفية توجيه هذا الاستثمار نحو تحقيق التنمية المستدامة. على ما سبق، فإن مشكلة الدراسة تتعلق بمحاولة الإجابة عن التساؤل الآتي: ما هي محددات الاستثمار العقاري على المستوى المحلي والدولي؟

أهمية البحث:

الأهمية الاقتصادية: يساهم في تقديم فهم عميق للعوامل الاقتصادية التي تؤثر على الاستثمار العقاري، مما يساعد في تحسين السياسات الاقتصادية لتعزيز هذا القطاع.

الأهمية البيئية: يسلط الضوء على أهمية تبني ممارسات البناء المستدامة وتأثيرها الإيجابي على البيئة.

⁷ Beekmans, J., Beckers, P., van der Krabben, E., & Martens, K. (2014). A hedonic price analysis of the value of industrial sites. Journal of Property Research, 31(2), 108–130.

الأهمية الاجتماعية: يعزز من الشمولية الاجتماعية من خلال توفير وحدات سكنية ميسورة التكلفة وتحقيق التوازن في التنمية الحضرية.

الأهمية الأكاديمية: يضيف إلى المعرفة الأكاديمية حول موضوع الاستثمار العقاري والتنمية المستدامة، ويقدم قاعدة بيانات وتحليل يمكن أن يستخدمها الباحثون والمختصون.

أهداف البحث:

تحديد العوامل الاقتصادية المؤثرة على الاستثمار العقاري في مصر وعلى المستوى الدولي.
تحليل التشريعات والقوانين المتعلقة بالاستثمار العقاري ودورها في تعزيز أو عرقلة هذا النوع من الاستثمارات.

دراسة التأثيرات الاجتماعية والديموغرافية على الطلب على العقارات.
تقييم دور العوامل البيئية في تحديد مواقع الاستثمار العقاري وتأثير التغيرات المناخية على هذا القطاع.
اقتراح استراتيجيات لتعزيز الاستثمار العقاري المستدام بما يتماشى مع أهداف التنمية المستدامة.

أسئلة البحث:

ما هي العوامل الاقتصادية التي تؤثر على الاستثمار العقاري في مصر وعلى المستوى الدولي؟
كيف تؤثر التشريعات والقوانين على الاستثمار العقاري وما هي السياسات التي يمكن أن تعزز من هذا الاستثمار؟

ما هو تأثير التغيرات الديموغرافية والاجتماعية على الطلب على العقارات؟

كيف يمكن للاستثمار العقاري أن يساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة؟

ما هي التحديات التي تواجه الاستثمار العقاري المستدام وما هي الفرص المتاحة لتعزيزه؟

منهجية البحث:

يعتمد البحث علي المنهج الوصفي: لتقديم وصف شامل للعوامل الاقتصادية والاجتماعية والقانونية والبيئية المؤثرة على الاستثمار العقاري.

المبحث الأول : محددات الاستثمار العقاري محلياً في مصر

1. العوامل الاقتصادية

أ. النمو الاقتصادي

يعتمد الاستثمار العقاري بشكل كبير على حالة الاقتصاد العام في البلاد. يعتبر النمو الاقتصادي أحد العوامل الرئيسية التي تؤثر على القدرة الشرائية للأفراد وعلى الطلب على العقارات. في مصر، يلعب الاقتصاد المستقر دوراً كبيراً في تشجيع الاستثمارات العقارية⁸.

جدول ١: العوامل الاقتصادية المؤثرة على الاستثمار العقاري في مصر

العامل الاقتصادي	التأثير على الاستثمار العقاري
النمو الاقتصادي	يعزز النمو الاقتصادي من قدرة الأفراد على الاستثمار في العقارات ويزيد من الطلب على الوحدات السكنية والتجارية.
معدلات الفائدة	تؤثر معدلات الفائدة المنخفضة بشكل إيجابي على قرارات الاستثمار العقاري من خلال تسهيل الحصول على القروض العقارية بأسعار فائدة منخفضة.
مستوى التضخم	ارتفاع مستويات التضخم يمكن أن يقلل من القدرة الشرائية ويزيد من تكاليف البناء، مما يؤثر سلباً على الاستثمار العقاري.

المصدر : اعداد الباحث

⁸ Bonde, M., & Song, H. S. (2013). Does greater energy performance have an impact on real estate revenues? (No. 13/9).

ب. معدلات الفائدة

معدلات الفائدة التي تفرضها البنوك على القروض العقارية تؤثر بشكل مباشر على قرار الأفراد في شراء العقارات. معدلات الفائدة المنخفضة تشجع على الاقتراض وبالتالي تزيد من الطلب على العقارات⁹.

2. العوامل الاجتماعية

أ. الزيادة السكانية

مصر تعد واحدة من أكثر الدول ازدحاماً بالسكان في العالم، مما يزيد من الحاجة إلى توفير وحدات سكنية جديدة لتلبية الطلب المتزايد. النمو السكاني يشكل عاملاً محورياً في زيادة الطلب على العقارات¹⁰.

جدول ٢: العوامل الاجتماعية المؤثرة على الاستثمار العقاري في مصر

العامل الاجتماعي	التأثير على الاستثمار العقاري
الزيادة السكانية	تساهم الزيادة السكانية في زيادة الطلب على الوحدات السكنية والخدمات العقارية.
التوسع الحضري	يوفر التوسع في المناطق الحضرية فرصاً جديدة للاستثمار العقاري ويعزز من تطوير البنية التحتية.
التغيرات الديموغرافية	تؤثر التغيرات في التركيبة السكانية (مثل زيادة عدد الشباب) على أنواع الوحدات العقارية المطلوبة، مثل الشقق السكنية الصغيرة أو المجمعات التجارية.

المصدر : اعداد الباحث

⁹ Bonde, M., & Song, H. S. (2013). Does greater energy performance have an impact on real estate revenues? (No. 13/9).

¹⁰ ابو الخير مطر، مدثر طه. التقرير المحاسبي عن القيمة العادلة للأصول غير المتداولة دراسة ميدانية مقارنة للشركات العقارية المقيدة 2009. 189-259: (2) 1:29 Jun في أسواق المال العربية. المجلة العلمية التجارة والتمويل. 2009.

ب. التوسع الحضري

التوسع في المدن وتطوير المناطق الحضرية الجديدة يوفر فرصاً جديدة للاستثمار العقاري. المشاريع الجديدة والبنية التحتية المتطورة تعزز من جاذبية الاستثمار في هذه المناطق¹¹.

3. العوامل القانونية والتنظيمية

أ. التشريعات العقارية

القوانين والتشريعات المتعلقة بالملكية العقارية، وإجراءات تسجيل الأراضي، وحماية حقوق المستثمرين تعتبر من العوامل الهامة التي تؤثر على الاستثمار العقاري. التشريعات الواضحة والفعالة تشجع على جذب المستثمرين المحليين والدوليين¹².

جدول ٣: العوامل القانونية والتنظيمية المؤثرة على الاستثمار العقاري في مصر

العامل القانوني والتنظيمي	التأثير على الاستثمار العقاري
التشريعات العقارية	تسهيل الإجراءات القانونية لتسجيل الملكية وحماية حقوق المستثمرين يعزز من جاذبية السوق العقاري.
السياسات الحكومية	السياسات الحكومية المشجعة، مثل الإعفاءات الضريبية وتقديم القروض بفوائد منخفضة، تسهم في تحفيز الاستثمار العقاري.
الشفافية والمساءلة	زيادة مستويات الشفافية والمساءلة في العمليات العقارية تساعد في بناء الثقة وجذب

حسين, & مصطفى. (٢٠٢٢). تقييم الأداء الحراري لواجهات مشروعات الإسكان بالعاصمة الإدارية الجديدة (الإسكان الاستثماري)¹¹

كحالة دراسية). مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية

ب. بهلول, & ثامر. (٢٠٢٠). الاستثمارات العقارية السكنية و مجالاتها في التشريع الجزائري¹²

المصدر: اعداد الباحث

ب. السياسات الحكومية

الدعم الحكومي للاستثمار العقاري من خلال السياسات المشجعة مثل الإعفاءات الضريبية وتوفير التمويل بأسعار فائدة منخفضة يلعب دوراً هاماً في تحفيز الاستثمار.

4. العوامل البيئية

أ. التغيرات المناخية

الاهتمام بالاستدامة البيئية وتأثير التغيرات المناخية على العقارات أصبح من العوامل المهمة في قرار الاستثمار العقاري. الاستثمارات التي تراعي الجوانب البيئية وتستخدم تقنيات البناء المستدام تكون أكثر جذباً للمستثمرين¹³.

جدول ٤: العوامل البيئية المؤثرة على الاستثمار العقاري في مصر

العامل البيئي	التأثير على الاستثمار العقاري
التغيرات المناخية	المشاريع التي تراعي الاستدامة البيئية وتستخدم تقنيات البناء الأخضر تكون أكثر جذباً للمستثمرين.
المواقع الجغرافية	اختيار المواقع الجغرافية الملائمة التي تتمتع ببيئة طبيعية جيدة وبنية تحتية بيئية قوية يزيد من جاذبية الاستثمار العقاري.

المصدر: اعداد الباحث

ثلب, & بلقاسم. (٢٠٢٠). العقار الصناعي آلية لتحفيز الاستثمار¹³

ب. المواقع الجغرافية

اختيار المواقع الجغرافية الملائمة للاستثمار العقاري يعتمد على عوامل بيئية مثل التربة والمناخ والبنية التحتية البيئية. المناطق التي تتمتع ببيئة جيدة وجاذبية طبيعية تكون أكثر جذباً للاستثمار^{١٤}.

المبحث الثاني: محددات الاستثمار العقاري دولياً

1. العوامل الاقتصادية

أ. الاستقرار الاقتصادي

الاستقرار الاقتصادي للدولة يعتبر من العوامل الحاسمة في جذب الاستثمارات العقارية الدولية. الدول ذات الاقتصاد المستقر والمزدهر تجذب المزيد من المستثمرين^{١٥}.

جدول ٥: العوامل الاقتصادية المؤثرة على الاستثمار العقاري دولياً

العامل الاقتصادي	التأثير على الاستثمار العقاري
الاستقرار الاقتصادي	الدول ذات الاقتصاد المستقر تجذب المستثمرين العقاريين الباحثين عن استثمار طويل الأجل وآمن.
الأسواق المالية	الأسواق المالية القوية تسهل من عمليات التمويل والاستثمار في العقارات، مما يزيد من جاذبية السوق العقاري الدولي.

جمعة، ٢٠١٩. السياسات الإستثمارية لصناديق التقاعد والضمان الإجتماعي ودورها في تحقيق إستدامتها المالية حالة دراسية: هيئة¹⁴ (جامعة النجاح الوطنية، Doctoral dissertation).

¹⁵ Grishkina, S., Sidneva, V., Shcherbinina, Y., Berezyuk, V., & Pliev, K. (2022). Information Support for the Sustainable Development of Small and Medium-Sized Businesses in the Real Estate Development Sector. In Lecture Notes in Networks and Systems (Vol. 381 LNNS). doi:10.1007/978-3-030-93677-8_24

العامل الاقتصادي	التأثير على الاستثمار العقاري
التغيرات الاقتصادية العالمية	التغيرات في الاقتصاد العالمي، مثل التقلبات في أسعار الصرف أو الأزمات المالية، تؤثر على تدفق الاستثمارات العقارية بين الدول.

المصدر: اعداد الباحث

ب. الأسواق المالية

الأسواق المالية القوية والمستقرة تسهل من عمليات التمويل والاستثمار العقاري. وجود أسواق مالية فعالة يساهم في جذب المستثمرين الدوليين¹⁶.

2. العوامل القانونية والتنظيمية

أ. حماية حقوق الملكية

وجود تشريعات وقوانين قوية لحماية حقوق الملكية والاستثمار يساهم في جذب المستثمرين الدوليين. القوانين التي تضمن حقوق المستثمرين وتوفر بيئة قانونية مستقرة تشجع على الاستثمار.

جدول ٦: العوامل القانونية والتنظيمية المؤثرة على الاستثمار العقاري دولياً

العامل القانوني والتنظيمي	التأثير على الاستثمار العقاري
حماية حقوق الملكية	وجود قوانين قوية لحماية حقوق الملكية يعزز من ثقة المستثمرين ويشجع على جذب الاستثمارات العقارية.

¹⁶ Mironiuc, M., Ionașcu, E., Huian, M. C., & Țaran, A. (2021). Reflecting the sustainability dimensions on the residential real estate prices. Sustainability (Switzerland), 13(5). doi:10.3390/su13052963

العامل القانوني والتنظيمي	التأثير على الاستثمار العقاري
التشريعات الضريبية	السياسات الضريبية الملائمة تشجع على الاستثمار العقاري، بينما قد تعرقل الضرائب المرتفعة جاذبية الاستثمار.
الشفافية والمساءلة	مستويات الشفافية والمساءلة العالية تزيد من ثقة المستثمرين وتجذب المزيد من الاستثمارات العقارية.

المصدر : اعداد الباحث

ب. الشفافية والمساءلة

مستوى الشفافية في العمليات الحكومية والمسؤولية القانونية يؤثر بشكل كبير على قرار المستثمرين الدوليين. الدول التي تتمتع بمستويات عالية من الشفافية والمساءلة تكون أكثر جذباً للاستثمار^{١٧}.

3. العوامل الاجتماعية والثقافية

أ. التركيبة السكانية

التركيبة السكانية والتغيرات الديموغرافية تلعب دوراً مهماً في تحديد الطلب على العقارات. الدول التي تشهد نمواً سكانياً مرتفعاً أو تغييرات في أنماط الحياة تكون جاذبة للاستثمار العقاري^{١٨}.

جدول ٧: العوامل الاجتماعية والثقافية المؤثرة على الاستثمار العقاري دولياً

¹⁷ ابو الخير مط، مدثر طه. التقرير المحاسبي عن القيمة العادلة للأصول غير المتداولة دراسة ميدانية مقارنة للشركات العقارية

٢٠٠٩. 189-259: Jun 1;29(2) المقيدة في أسواق المال العربية. المجلة العلمية التجارة والتمويل.

¹⁸ رشا علي ابراهيم. "انعكاس العلاقة بين هيكل الملكية ومستوى الإفصاح عن المعلومات المستقبلية and، الفقي، رشا علي ابراهيم

no. 2 (2020) ٢٤, على معدل النمو المستدام بالتطبيق على شركات الإستثمار العقاري بالبورصة المصرية." الفكر المحاسبي

751-815.

العامل الاجتماعي والثقافي	التأثير على الاستثمار العقاري
التركيبة السكانية	الدول التي تشهد نمواً سكانياً عالياً وتغيرات ديموغرافية تكون أكثر جذباً للاستثمار العقاري.
العادات والتقاليد	فهم العادات والتقاليد المحلية يساعد المستثمرين على تحقيق نجاح في السوق العقاري الدولي من خلال توفير المنتجات التي تتماشى مع ثقافة المستهلكين المحليين.

المصدر: اعداد الباحث

ب. العادات والتقاليد

العادات والتقاليد الثقافية والاجتماعية قد تؤثر على قرارات الاستثمار العقاري. فهم العوامل الثقافية والاجتماعية المحلية يعتبر أمراً حاسماً لجذب المستثمرين^{١٩}.

4. العوامل البيئية

أ. التغيرات المناخية

الدول التي تواجه تحديات بيئية مثل التغيرات المناخية قد تتطلب استثمارات في البنية التحتية العقارية المقاومة لهذه التغيرات. الاستثمارات العقارية المستدامة تصبح أكثر جذباً في هذه الحالة^{٢٠}.

جدول ٨: العوامل البيئية المؤثرة على الاستثمار العقاري دولياً

١. لزرقي زينة، & بن جازية أسماء. (٢٠٢٠). الآليات القانونية لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية^{١٩}

L'Egypte. عوض عبد الرسول ي. تصدير العقارات كآلية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفقاعة العقارية المحتملة^{٢٠} Contemporaine. 2019 Apr 1;110(535):141–220.

العامل البيئي	التأثير على الاستثمار العقاري
التغيرات المناخية	الدول التي تواجه تحديات بيئية كبيرة تتطلب استثمارات عقارية تأخذ في اعتبارها مقاومة هذه التغيرات وتحقيق الاستدامة البيئية.
الاستدامة البيئية	المشاريع العقارية التي تتبنى ممارسات البناء الأخضر وتستخدم تقنيات الطاقة المتجددة تكون أكثر جذباً للمستثمرين الدوليين.

المصدر: اعداد الباحث

ب. الاستدامة البيئية

الاهتمام بالاستدامة البيئية وتبني ممارسات البناء الأخضر يعتبر من العوامل المهمة في الاستثمار العقاري الدولي. المستثمرون يبحثون عن مشاريع تحترم البيئة وتستخدم التقنيات المستدامة^{٢١}.

المبحث الثالث : الاستثمار العقاري في ضوء التنمية المستدامة

1. مبادئ التنمية المستدامة

أ. الشمولية

الاستثمار العقاري المستدام يجب أن يكون شاملاً ويشمل جميع الفئات الاجتماعية. يجب أن يساهم في توفير وحدات سكنية ميسورة التكلفة ويعزز من الشمولية الاجتماعية^{٢٢}.

ب. الحفاظ على البيئة

يجب أن يركز الاستثمار العقاري على استخدام الموارد بشكل فعال وتقليل الأثر البيئي. المشاريع العقارية يجب أن تتبنى ممارسات البناء الأخضر وتستخدم تقنيات الطاقة المتجددة.

²¹ عبدالقادر ئ، نارى. دور البنوك التجارية في دعم الاستثمار العقاري. مجلة البحوث القانونية والإقتصادية (المنصورة). ٢٠٢١. Sep 1;11(3):85-125.

²² Bonde, M., & Song, H. S. (2013). Does greater energy performance have an impact on real estate revenues? (No. 13/9).

ج. النمو الاقتصادي المتوازن

يجب أن يساهم الاستثمار العقاري في تحقيق نمو اقتصادي متوازن ومستدام. يجب أن يعزز من التنمية الاقتصادية المحلية ويوفر فرص عمل جديدة^{٢٣}.

جدول ٩: الاستثمارات العقارية المستدامة

النوع	الممارسات المستدامة
المشاريع العقارية الخضراء	استخدام تقنيات البناء المستدام والطاقة المتجددة، وتقليل الأثر البيئي، وتحسين جودة الحياة.
الشراكات بين القطاعين العام والخاص	التعاون لتمويل وتنفيذ مشاريع عقارية مستدامة تلبي احتياجات التنمية المستدامة وتوفر فرص عمل جديدة.

المصدر : اعداد الباحث

2. دور التكنولوجيا في تحقيق التنمية المستدامة

أ. تقنيات البناء المستدام

التكنولوجيا الحديثة تلعب دوراً مهماً في تحقيق التنمية المستدامة في قطاع العقارات. استخدام تقنيات البناء المستدام يساهم في تقليل استهلاك الموارد وتحسين كفاءة الطاقة^{٢٤}.

ب. التحول الرقمي

²³ Beekmans, J., Beckers, P., van der Krabben, E., & Martens, K. (2014). A hedonic price analysis of the value of industrial sites. *Journal of Property Research*, 31(2), 108–130.

²⁴ رشا علي ابراهيم. "انعكاس العلاقة بين هيكل الملكية ومستوى الإفصاح عن المعلومات المستقبلية and, الفقهي, رشا علي ابراهيم (2020) no. 2, على معدل النمو المستدام بالتطبيق على شركات الإستثمار العقاري بالبورصة المصرية." الفكر المحاسبي ٢٤: 751–815.

التحول الرقمي في قطاع العقارات يسهم في تحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف. استخدام التكنولوجيا الرقمية يمكن أن يسهم في تحسين إدارة المشاريع العقارية وزيادة الشفافية^{٢٥}.

جدول ١٠: دور التكنولوجيا في تحقيق التنمية المستدامة

التأثير على الاستثمار العقاري	التكنولوجيا
تقليل استهلاك الموارد وتحسين كفاءة الطاقة في المشاريع العقارية. تقنيات البناء المستدام	
تحسين إدارة المشاريع العقارية، زيادة الشفافية، وتقليل التكاليف.	التحول الرقمي

المصدر : اعداد الباحث

3. الاستثمارات العقارية المستدامة

أ. المشاريع العقارية الخضراء

المشاريع العقارية التي تتبنى معايير الاستدامة البيئية وتستخدم تقنيات الطاقة المتجددة تكون أكثر جذباً للمستثمرين. هذه المشاريع تسهم في تحسين جودة الحياة وتقلل من الأثر البيئي^{٢٦}.

ب. الشراكات بين القطاعين العام والخاص

الشراكات بين القطاعين العام والخاص تلعب دوراً مهماً في تحقيق التنمية المستدامة في قطاع العقارات. التعاون بين الحكومة والشركات الخاصة يمكن أن يسهم في تمويل وتنفيذ مشاريع عقارية مستدامة^{٢٧}.

4. التحديات والفرص

²⁵ Andonov, A., Kok, N., & Eichholtz, P. (2013). A Global Perspective on Pension Fund Investments in Real Estate. The Journal of Portfolio Management, Special Real Estate Issue.

²⁶ ابو الخير مط، مدثر طه. التقرير المحاسبي عن القيمة العادلة للأصول غير المتداولة دراسة ميدانية مقارنة للشركات العقارية المقيدة Jun 1;29(2):189-259. في أسواق المال العربية. المجلة العلمية التجارة والتمويل. ٢٠٠٩.

²⁷ حسين, & مصطفى. (٢٠٢٢). تقييم الأداء الحراري لواجهات مشروعات الإسكان بالعاصمة الإدارية الجديدة (الإسكان الاستثماري كحالة دراسية). مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية.

أ. التحديات

تحقيق التنمية المستدامة في قطاع العقارات يواجه العديد من التحديات، مثل التمويل والتشريعات البيئية والعوائق الثقافية. تجاوز هذه التحديات يتطلب تعاوناً بين جميع الأطراف المعنية^{٢٨}.

ب. الفرص

الاستثمار في العقارات المستدامة يوفر فرصاً كبيرة للنمو الاقتصادي والابتكار. الدول والشركات التي تتبنى مبادئ التنمية المستدامة يمكن أن تستفيد من الفرص الاستثمارية الجديدة وتحقق نجاحاً كبيراً.

المبحث الرابع الاستثمار العقاري المستدام في مصر: تحليل شامل

الاستثمار العقاري المستدام يُعد من أهم الاتجاهات الاقتصادية الحديثة، حيث يجمع بين تحقيق الربحية وحماية البيئة. في مصر، التي تشهد نمواً سكانياً متزايداً وضغوطاً بيئية متزايدة، بات الاستثمار العقاري المستدام خياراً استراتيجياً يسعى لتحقيق التنمية المستدامة. هذا المقال يهدف إلى تقديم نظرة شاملة حول الاستثمار العقاري المستدام في مصر، من حيث المفهوم والأهمية والتحديات والفرص. الاستثمار العقاري المستدام هو ذلك النوع من الاستثمار الذي يركز على تطوير مشروعات عقارية تُراعي معايير البيئة والاستدامة. يشمل ذلك استخدام مواد بناء صديقة للبيئة، تقنيات توفير الطاقة والمياه، وتصميمات هندسية تهدف إلى تقليل الأثر البيئي وتحسين جودة الحياة للمقيمين. يتمحور الهدف حول تحقيق توازن بين الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

أهمية الاستثمار العقاري المستدام في مصر

تتبع أهمية الاستثمار العقاري المستدام في مصر من عدة عوامل، منها:

١. الضغط السكاني: تزايد السكان بشكل مستمر يتطلب توفير مساكن ومرافق جديدة. يمكن للاستثمار العقاري المستدام توفير حلول سكنية تراعي الاستدامة البيئية^{٢٩}.

العلاقة السببية قصيرة الاجل وطويلة الاجل بين الاستثمار الاجنبي المباشر في مصر باستخدام" et al.، الجزائر، فاروق فتحى السيد²⁸
مجلة السياسة والاقتصاد ١١. العدد (١٠) أبريل ٢٠٢١ (٢٠٢١): ٣٣-١. ومنهجية (Granger causality) (Toda Yamamoto).
L'Egypte. عوض عبد الرسول ي. تصدير العقارات كآلية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفقاعة العقارية المحتملة²⁹
Contemporaine. 2019 Apr 1;110(535):141-220.

٢. التغيرات المناخية: مواجهة تحديات التغير المناخي تتطلب اتباع سياسات عقارية تسهم في خفض الانبعاثات الكربونية واستخدام الطاقة المتجددة.

٣. الاستدامة الاقتصادية: الاستثمار في مشروعات عقارية مستدامة يضمن توفير تكاليف الطاقة والمياه على المدى الطويل، مما يعزز الاستدامة الاقتصادية للمشروعات.

التحديات التي تواجه الاستثمار العقاري المستدام في مصر

رغم الفوائد العديدة، يواجه الاستثمار العقاري المستدام في مصر العديد من التحديات:

١. التكلفة الأولية المرتفعة: غالباً ما تكون التكلفة الأولية لتنفيذ مشروعات عقارية مستدامة أعلى من التقليدية، مما يشكل عقبة أمام المستثمرين.

٢. نقص الوعي: قلة الوعي بأهمية الاستدامة العقارية بين الجمهور والمستثمرين يعوق تبني هذا النوع من الاستثمار على نطاق واسع.

٣. البنية التحتية: تحتاج مصر إلى تطوير بنية تحتية تدعم تقنيات الاستدامة مثل الطاقة الشمسية، نظم تجميع المياه، وإدارة النفايات.

٤. التشريعات والقوانين: عدم وجود تشريعات صارمة تلزم المطورين العقاريين باتباع معايير الاستدامة يجعل من الصعب تحقيق الانتشار الواسع لهذه الممارسات.

الفرص المتاحة للاستثمار العقاري المستدام في مصر

رغم التحديات، هناك العديد من الفرص التي يمكن استغلالها لتعزيز الاستثمار العقاري المستدام في مصر:

١. الدعم الحكومي: يمكن للحكومة دعم الاستثمار العقاري المستدام من خلال تقديم حوافز ضريبية، وتسهيلات مالية، وتشجيع المشروعات التي تتبع معايير الاستدامة^{٣٠}.

L'Egypte. عوض عبد الرسول ي. تصدير العقارات كآلية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفقاعة العقارية المحتملة 30
Contemporaine. 2019 Apr 1;110(535):141-220.

٢. الابتكار التكنولوجي: تقدم التقنيات الحديثة مثل الذكاء الاصطناعي وإنترنت الأشياء فرصاً لتطوير مبانٍ ذكية تساهم في تحقيق الاستدامة العقارية

٣. الطلب المتزايد: تزايد الوعي بين المواطنين بأهمية الاستدامة يدفع الطلب على المساكن المستدامة، مما يعزز فرص الاستثمار .

٤. الشراكات الدولية: يمكن لمصر الاستفادة من الشراكات الدولية مع دول رائدة في مجال الاستدامة العقارية لنقل التكنولوجيا والخبرات.

نماذج ناجحة للاستثمار العقاري المستدام في مصر

شهدت مصر مؤخراً بعض النماذج الناجحة التي تعكس التوجه نحو الاستثمار العقاري المستدام، منها:

١. مشروع كايرو فستيفال سيتي: يعد من أكبر المشروعات العقارية المستدامة في مصر، حيث يطبق تقنيات حديثة في إدارة الطاقة والمياه.

٢. مدينة المستقبل: مشروع يهدف إلى إنشاء مدينة متكاملة تعتمد على الطاقة المتجددة وتطبيق معايير الاستدامة في كل جوانبها.

الاستثمار العقاري المستدام في مصر يمثل فرصة ذهبية لتحقيق تنمية اقتصادية مستدامة وتحسين جودة الحياة. ورغم التحديات التي تواجه هذا النوع من الاستثمار، فإن الفرص المتاحة والدعم الحكومي يمكن أن يسهموا بشكل كبير في تعزيز هذا الاتجاه. من خلال التركيز على الابتكار التكنولوجي والشراكات الدولية، يمكن لمصر أن تصبح رائدة في مجال الاستثمار العقاري المستدام في المنطقة^{٣١}.

في الختام، يتطلب تحقيق الاستدامة في القطاع العقاري تعاوناً بين الحكومة والمستثمرين والمواطنين، لضمان تحقيق مستقبل أكثر استدامة وازدهاراً للجميع.

تحليل للنماذج الناجحة للاستثمار العقاري المستدام في مصر

³¹ Bonde, M., & Song, H. S. (2013). Does greater energy performance have an impact on real estate revenues? (No. 13/9).

في ظل التوجه العالمي نحو الاستدامة والحفاظ على البيئة، تسعى مصر جاهدةً لتبني مشروعات عقارية مستدامة تُراعي المعايير البيئية وتحقق التنمية المستدامة. تتنوع هذه المشروعات بين مدن جديدة وأحياء سكنية متكاملة تعتمد على أحدث التقنيات والتصاميم البيئية. من بين هذه النماذج الناجحة: مشروع "كايرو فستيفال سيتي" و"مدينة المستقبل". هذا التحليل يهدف إلى تقديم فهم أعمق لكيفية نجاح هذه المشروعات في تطبيق مبادئ الاستدامة.

مشروع كايرو فستيفال سيتي

كايرو فستيفال سيتي هو واحد من أكبر المشروعات العقارية في مصر، ويُعتبر نموذجاً رائداً للاستثمار العقاري المستدام. يتميز المشروع بالعديد من الجوانب المستدامة التي تجعله مثالاً يُحتذى به.

١. إدارة الطاقة: يعتمد المشروع على أنظمة حديثة لإدارة الطاقة تهدف إلى تقليل استهلاك الكهرباء من خلال استخدام الإضاءة الطبيعية وتصميم المباني بطريقة تقلل من احتياجات التبريد والتدفئة.

٢. إدارة المياه: يستخدم المشروع تقنيات متقدمة لتجميع وإعادة تدوير المياه، مما يساهم في تقليل استهلاك المياه والحفاظ على الموارد المائية.

٣. المواد البنائية: تم استخدام مواد بناء صديقة للبيئة تقلل من الانبعاثات الكربونية وتعزز من كفاءة الطاقة.

٤. المساحات الخضراء: يضم المشروع مساحات خضراء واسعة وحدائق تساهم في تحسين جودة الهواء وتوفير بيئة معيشية صحية للسكان.

مدينة المستقبل

مدينة المستقبل تُعد من المشروعات الرائدة التي تهدف إلى إنشاء مدينة متكاملة تعتمد بالكامل على معايير الاستدامة.

١. الطاقة المتجددة: تعتمد المدينة بشكل كبير على الطاقة الشمسية وطاقة الرياح لتلبية احتياجاتها من الطاقة، مما يقلل من الاعتماد على الوقود الأحفوري.

٢. البنية التحتية الخضراء: تم تصميم المدينة بحيث تضمن تدفق الهواء الطبيعي وتقليل استخدام الطاقة، بالإضافة إلى وجود مسارات خاصة بالدراجات والمشاة لتقليل الاعتماد على السيارات.
٣. إدارة النفايات: تعتمد المدينة على نظام متكامل لإدارة النفايات يهدف إلى إعادة التدوير والتخلص الآمن من النفايات، مما يقلل من التلوث البيئي.
٤. المجتمع المحلي: تركز المدينة على تعزيز المجتمع المحلي من خلال توفير مساحات مشتركة ومساحات خضراء تُعزز من التفاعل الاجتماعي وتحسن جودة الحياة.

تحليل مقارن للنماذج

- عند مقارنة النموذجين، نجد أن كلا المشروعين يركزان على تحقيق الاستدامة البيئية والاقتصادية، ولكن بطرق مختلفة. يتميز مشروع كايرو فستيفال سيتي بالتركيز على تقنيات إدارة الطاقة والمياه داخل مجمع سكني وتجاري، بينما تركز مدينة المستقبل على إنشاء مدينة متكاملة تعتمد على الطاقة المتجددة وتقدم بنية تحتية خضراء متكاملة.
١. الطاقة: يعتمد كايرو فستيفال سيتي على تقنيات تقليل استهلاك الطاقة، بينما تعتمد مدينة المستقبل بشكل أكبر على الطاقة المتجددة.
٢. البنية التحتية: تركز مدينة المستقبل على البنية التحتية الخضراء بشكل أكبر من كايرو فستيفال سيتي، مما يجعلها نموذجاً أكثر شمولية للاستدامة^{٣٢}.
٣. إدارة المياه والنفايات: كلا المشروعين يقدمان حلولاً مبتكرة لإدارة المياه والنفايات، لكن مدينة المستقبل تعتمد على نظام أكثر تكاملاً وشمولية.

النماذج الناجحة للاستثمار العقاري المستدام في مصر، مثل كايرو فستيفال سيتي ومدينة المستقبل، تقدم أمثلة واضحة على كيفية تحقيق التوازن بين التنمية الاقتصادية وحماية البيئة. من خلال اعتماد تقنيات حديثة وتصميمات مبتكرة، يمكن لهذه المشروعات أن توفر حلولاً مستدامة تساهم في تحسين جودة الحياة

رشا علي إبراهيم. "انعكاس العلاقة بين هيكل الملكية ومستوى الإفصاح عن المعلومات المستقبلية and الفقهي، رشا علي إبراهيم³² (2020) no. 2، على معدل النمو المستدام بالتطبيق على شركات الإستثمار العقاري بالبورصة المصرية." الفكر المحاسبى ٢٤: 751-815.

وتدعم الجهود الوطنية لتحقيق التنمية المستدامة. يجب أن تتبنى المزيد من المشروعات العقارية في مصر هذه النماذج الناجحة لضمان مستقبل أكثر استدامة وازدهاراً.

المبحث الخامس الاستثمار العقاري المستدام في مصر: الآفاق المستقبلية

مع التحديات البيئية المتزايدة والطلب المستمر على الإسكان في مصر، بات الاستثمار العقاري المستدام ليس فقط خياراً بل ضرورة حتمية لتحقيق تنمية اقتصادية متوازنة ومستدامة. يشمل الاستثمار العقاري المستدام كافة الأنشطة التي تهدف إلى تطوير مشروعات عقارية تراعي المعايير البيئية والاجتماعية، بدءاً من استخدام مواد البناء الصديقة للبيئة، مروراً بتقنيات توفير الطاقة والمياه، وصولاً إلى تصميم المساحات العامة والخضراء التي تعزز من جودة الحياة. في هذا القسم، سنستعرض الآفاق المستقبلية للاستثمار العقاري المستدام في مصر، بما في ذلك السياسات الحكومية، الفرص المتاحة، والتحديات المتوقعة³³.

السياسات الحكومية الداعمة

تشير الدراسات إلى أن السياسات الحكومية تلعب دوراً حاسماً في تعزيز الاستثمار العقاري المستدام. في مصر، تتخذ الحكومة عدة إجراءات لدعم هذا الاتجاه، منها:

١. **التشريعات والقوانين:** تعمل الحكومة على إصدار وتطبيق تشريعات تضمن تبني معايير الاستدامة في المشروعات العقارية. تشمل هذه التشريعات متطلبات للبناء الأخضر ومعايير لتوفير الطاقة والمياه.

٢. **الحوافز المالية:** تقدم الحكومة حوافز مالية للمستثمرين الذين يتبنون معايير الاستدامة، مثل تخفيضات ضريبية وتمويل منخفض الفائدة للمشروعات المستدامة.

٣. **التعاون الدولي:** تسعى الحكومة المصرية إلى التعاون مع المنظمات الدولية والدول الرائدة في مجال الاستدامة العقارية، لنقل التكنولوجيا والمعرفة، وتعزيز الاستثمارات المشتركة.

³³ Bonde, M., & Song, H. S. (2013). Does greater energy performance have an impact on real estate revenues? (No. 13/9).

الفرص المستقبلية للاستثمار العقاري المستدام في مصر

تتمتع مصر بعدة عوامل تجعلها بيئة مثالية للاستثمار العقاري المستدام، ومنها:

١. **الموقع الجغرافي:** بفضل موقعها الجغرافي المميز، يمكن لمصر أن تستفيد من الطاقة الشمسية وطاقة الرياح بشكل كبير، مما يعزز من فرص تطوير مشروعات تعتمد على الطاقة المتجددة.
٢. **النمو السكاني:** تزايد السكان يتطلب توفير مساكن جديدة، ويمكن للاستثمار العقاري المستدام أن يوفر حلولاً سكنية متكاملة تراعي المعايير البيئية وتحقق الراحة للسكان.
٣. **السوق العقاري النشط:** يعد السوق العقاري في مصر من أكثر الأسواق نشاطاً في المنطقة، مما يوفر فرصاً كبيرة للمستثمرين لتطوير مشروعات مستدامة^{٣٤}.
٤. **التكنولوجيا والابتكار:** التطور السريع في مجال التكنولوجيا يوفر فرصاً لتبني تقنيات حديثة مثل الذكاء الاصطناعي وإنترنت الأشياء في تصميم وإدارة المشروعات العقارية المستدامة.

التحديات المتوقعة

رغم الفرص الواعدة، يواجه الاستثمار العقاري المستدام في مصر عدة تحديات، منها:

١. **التكلفة الأولية:** يعتبر ارتفاع التكلفة الأولية لتبني تقنيات ومواد البناء المستدامة أحد أكبر التحديات التي تواجه المستثمرين.
٢. **نقص الوعي:** قلة الوعي بأهمية وفوائد الاستثمار العقاري المستدام بين الجمهور والمستثمرين يعوق من انتشار هذه الممارسات.
٣. **البنية التحتية:** تحتاج مصر إلى تطوير بنيتها التحتية لدعم تقنيات الاستدامة مثل الطاقة الشمسية، نظم تجميع المياه، وإدارة النفايات.

L'Egypte. عوض عبد الرسول ي. تصدير العقارات كآلية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفجوة العقارية المحتملة³⁴
Contemporaine. 2019 Apr 1;110(535):141-220.

٤. **الإطار التنظيمي:** عدم وجود إطار تنظيمي متكامل يشجع على الاستثمار في المشروعات المستدامة يحد من انتشار هذه النوعية من المشروعات.

دور المجتمع المدني والمنظمات غير الحكومية

يلعب المجتمع المدني والمنظمات غير الحكومية دوراً حيوياً في تعزيز الاستثمار العقاري المستدام في مصر من خلال:

١. **التوعية والتعليم:** تنظيم حملات توعية وبرامج تعليمية لرفع مستوى الوعي بين الجمهور والمستثمرين حول أهمية الاستدامة وفوائدها الاقتصادية والبيئية.

٢. **البحوث والدراسات:** إجراء البحوث والدراسات التي تسلط الضوء على التحديات والفرص المتاحة، وتقديم توصيات للحكومة والمستثمرين حول أفضل الممارسات.

٣. **المبادرات المجتمعية:** إطلاق مبادرات مجتمعية تهدف إلى تحسين البيئة المحلية وتعزيز المشاركة المجتمعية في جهود الاستدامة.

دراسة حالة: مشروعات نموذجية

لتوضيح الإمكانيات الكبيرة للاستثمار العقاري المستدام في مصر، يمكن النظر في بعض المشروعات النموذجية التي تحققت نجاحات ملحوظة:

١. **المدينة الذكية بالعاصمة الإدارية الجديدة:** تسعى مصر من خلال العاصمة الإدارية الجديدة إلى إنشاء مدينة ذكية تعتمد على تقنيات الاستدامة، مثل الطاقة المتجددة، وإدارة المياه والنفايات بشكل مستدام.

٢. **مشروع القاهرة الخضراء:** مشروع يهدف إلى تحويل مناطق معينة من القاهرة إلى مناطق خضراء تعتمد على تقنيات البناء الأخضر والطاقة الشمسية، مع التركيز على تحسين جودة الحياة للمواطنين.

نتائج الدراسة

1. الاستثمار العقاري المستدام يمثل فرصة استراتيجية لمصر لتحقيق التنمية المستدامة وتحسين جودة الحياة للمواطنين.
2. من خلال تبني سياسات داعمة وتوفير الحوافز اللازمة، يمكن للحكومة المصرية تعزيز هذا الاتجاه وجذب المزيد من الاستثمارات في هذا المجال.
3. ورغم التحديات، فإن الفرص المتاحة كبيرة ويمكن التغلب عليها من خلال التعاون بين الحكومة والمجتمع المدني والقطاع الخاص.
4. يعتبر الاستثمار العقاري المستدام ليس فقط فرصة اقتصادية، بل أيضاً ضرورة لتحقيق مستقبل أكثر استدامة وازدهاراً لمصر.

خاتمة

يعد الاستثمار العقاري المستدام في مصر استراتيجية شاملة تهدف إلى تحقيق توازن بين التنمية والبيئة. من خلال رفع مستوى الوعي وتبني السياسات الملائمة، يمكن لمصر أن تتبوأ مكانة رائدة في هذا المجال، مستفيدة من موقعها الجغرافي ومواردها الطبيعية. لتحقيق مستقبل واعد للاستثمار العقاري المستدام، يتطلب الأمر تعاوناً مشتركاً من جميع الأطراف المعنية لتحقيق رؤية مصر المستدامة والتنمية الشاملة.

الخاتمة

الاستثمار العقاري يعتبر من القطاعات الحيوية التي تساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية. سواء على المستوى المحلي في مصر أو على المستوى الدولي، هناك العديد من العوامل التي تحدد نجاح الاستثمارات العقارية. في ضوء أهداف التنمية المستدامة، تكتسب هذه الاستثمارات أبعاداً جديدة تركز على الاستدامة والشمولية والحفاظ على البيئة. استخدام التكنولوجيا الحديثة وتبني ممارسات البناء المستدام يمكن أن يساهم في تحقيق هذه الأهداف ويوفر فرصاً جديدة للنمو والابتكار.

الاستثمار العقاري يعتبر من أهم القطاعات الاقتصادية التي تلعب دوراً كبيراً في التنمية المستدامة على الصعيدين المحلي والدولي. من خلال استعراض محددات الاستثمار العقاري في مصر ودولياً، تبين أن هناك العديد من العوامل الاقتصادية، الاجتماعية، القانونية، والبيئية التي تؤثر بشكل مباشر على جاذبية وكفاءة هذا القطاع. إن فهم هذه العوامل والعمل على تحسينها يمكن أن يساهم بشكل كبير في تعزيز الاستثمارات العقارية.

في ضوء التوجه العالمي نحو التنمية المستدامة، تكتسب الاستثمارات العقارية التي تراعي المعايير البيئية والاجتماعية أهمية متزايدة. المشاريع العقارية المستدامة لا توفر فقط حلولاً سكنية وتجارية عالية الجودة، بل تسهم أيضاً في الحفاظ على الموارد الطبيعية وتقليل الأثر البيئي، مما يعزز من جودة الحياة للمجتمعات المحلية.

رغم التحديات المتعددة التي تواجه الاستثمار العقاري المستدام، مثل الحاجة إلى تمويل كبير وتحديث التشريعات البيئية، إلا أن هناك فرصاً كبيرة للنمو والابتكار في هذا المجال. التعاون بين القطاعين العام والخاص، واستخدام التكنولوجيا الحديثة، وتبني ممارسات البناء الأخضر، كلها عوامل يمكن أن تساعد في التغلب على هذه التحديات وتحقيق نجاح مستدام.

التكنولوجيا الحديثة تلعب دوراً محورياً في تطوير قطاع العقارات وجعله أكثر كفاءة واستدامة. من خلال استخدام تقنيات البناء المستدام والتحول الرقمي، يمكن تحسين إدارة المشاريع العقارية، تقليل التكاليف، وزيادة الشفافية. الابتكار التكنولوجي يوفر فرصاً جديدة لتحقيق التنمية المستدامة في هذا القطاع.

توصيات

بعد الانتهاء من الدراسة ، توصلت الدراسة لعدد من التوصيات. وهي:

١. تعزيز التشريعات والسياسات الداعمة للاستثمار العقاري المستدام: يتطلب الأمر تحديث القوانين والتشريعات لتوفير بيئة قانونية محفزة للاستثمار.

٢. تشجيع الشراكات بين القطاعين العام والخاص: التعاون بين الحكومة والشركات الخاصة يمكن أن يساهم في تنفيذ مشاريع عقارية مستدامة وفعالة.

٣. استخدام التكنولوجيا والابتكار: تبني التقنيات الحديثة يمكن أن يعزز من كفاءة المشاريع العقارية ويقلل من الأثر البيئي.

٤. التوعية بأهمية الاستدامة: نشر الوعي بين المستثمرين والمستهلكين حول فوائد الاستثمارات العقارية المستدامة يمكن أن يزيد من الطلب على هذا النوع من المشاريع.

إن الاستثمار في العقارات المستدامة يمثل مستقبلاً مشرقاً يمكن أن يحقق توازناً بين النمو الاقتصادي والحفاظ على البيئة. من خلال العمل على تحسين محددات الاستثمار العقاري وتبني مبادئ التنمية المستدامة، يمكن للقطاع العقاري أن يسهم بشكل كبير في تحقيق أهداف التنمية المستدامة وتعزيز الرفاهية العامة للمجتمعات. هذا البحث يوفر إطاراً شاملاً لفهم العوامل المؤثرة على الاستثمار العقاري ويقترح استراتيجيات لتعزيز الاستدامة في هذا القطاع الحيوي.

المراجع

ابوالخير مطر، مدثر طه. التقرير المحاسبي عن القيمة العادلة للأصول غير المتداولة دراسة ميدانية مقارنة للشركات العقارية المقيدة في أسواق المال العربية. المجلة العلمية التجارة والتمويل. ٢٠٠٩. Jun 1;29(2):189-259.

الجزار، فاروق فتحى السيد، et al. "العلاقة السببية قصيرة الاجل وطويلة الاجل بين الاستثمار الاجنبى المباشر فى مصر باستخدام (Granger causality) ومنهجية (Toda Yamamoto)". مجلة السياسة والاقتصاد ١١. العدد (١٠) أبريل ٢٠٢١ (٢٠٢١): ٣٣-١.

الفقي، رشا علي ابراهيم، and رشا علي ابراهيم. "انعكاس العلاقة بين هيكل الملكية ومستوى الإفصاح عن المعلومات المستقبلية على معدل النمو المستدام بالتطبيق على شركات الإستثمار العقاري بالبورصة المصرية." الفكر المحاسبى ٢٤، no. 2 (2020): 751-815.

بن سودة. الاستثمار العقاري في الأنشطة المنجمية (Doctoral dissertation).

بهلول، & ثامر. (٢٠٢٠). الاستثمارات العقارية السكنية و مجالاتها في التشريع الجزائري.

حسين، & مصطفى. (٢٠٢٢). تقييم الأداء الحراري لواجهات مشروعات الإسكان بالعاصمة الإدارية الجديدة (الإسكان الاستثماري كحالة دراسية). مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية.

جمعة، ٢٠١٩. السياسات الإستثمارية لصناديق التقاعد والضمان الإجتماعي ودورها في تحقيق إستدامتها المالية حالة دراسية: هيئة التقاعد الفلسطينية (Doctoral dissertation، جامعة النجاح الوطنية).

ثلب، & بلقاسم. (٢٠٢٠). العقار الصناعي آلية لتحفيز الاستثمار.

عبدالقادر ئ، ئارى. دور البنوك التجارية في دعم الاستثمار العقاري. مجلة البحوث القانونية والإقتصادية (المنصورة). ٢٠٢١. Sep 1;11(3):85-125.

عوض عبد الرسول ي. تصدير العقارات كآلية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفقاعة العقارية المحتملة. L'Egypte Contemporaine. 2019 Apr 1;110(535):141-220.

Andonov, A., Kok, N., & Eichholtz, P. (2013). A Global Perspective on Pension Fund Investments in Real Estate. The Journal of Portfolio Management, Special Real Estate Issue.

Beekmans, J., Beckers, P., van der Krabben, E., & Martens, K. (2014). A hedonic price analysis of the value of industrial sites. Journal of Property Research, 31(2), 108-130.

Bonde, M., & Song, H. S. (2013). Does greater energy performance have an impact on real estate revenues? (No. 13/9).

Grishkina, S., Sidneva, V., Shcherbinina, Y., Berezyuk, V., & Pliev, K. (2022). Information Support for the Sustainable Development of Small and Medium-Sized Businesses in the Real Estate Development Sector. In Lecture Notes in Networks and Systems (Vol. 381 LNNS). doi:10.1007/978-3-030-93677-8_24

Mironiuc, M., Ionaşcu, E., Huian, M. C., & Țaran, A. (2021). Reflecting the sustainability dimensions on the residential real estate prices. Sustainability (Switzerland), 13(5). doi:10.3390/su13052963

