

اقتصاديات العقارات ### 2- مؤشرات الاقتصاديات العقارية: من أهم مؤشرات الاقتصاديات العقارية ما يلي: \* ##

\*\*المؤشرات الاقتصادية الدولية عام 2015-2008. \* \* \* \* \*المؤشرات الاقتصادية العربية عام: 2008-2015. \* \* \* \* \*منظومة العقارات العربية: \* أ- المؤشرات العامة. \* ب- الحضرة والعشوائيات. \* ج- الأزمات العقارية. \* \* \* \* \*المنظومة العقارية المصرية. \* \* \* \* \*اقتصاديات العقارات. \* \* \* \* \*تطور الصناعات المغذية للتنمية العقارية المصرية. \* \* \* \* \*المنافسة والاحتكار في السوق العقاري. \* \* \* \* \*التكوين الهيكلي للمنظومة العقارية. \* \* \* \* \* ## 3- بعض المؤشرات الاقتصادية العقارية الدولية: وتشير إحصاءات البنك الدولي إلى بعض المؤشرات الدولية، مثال: \* (1) انخفاض معدل النمو الحقيقي العالمي إلى 4.9٪ عام 2005: \* تراجع معدلات النمو في أمريكا والاتحاد الأوروبي. \* انخفاض معدل النمو في الدول الناشئة في أفريقيا وشرق أوروبا. \* ارتفاع معدل النمو في الدول الآسيوية إلى 9٪ عام 2005 وانخفض إلى 8.2٪ بسبب أزمة الرهن العقاري الأمريكي. \* (2) ارتفاع سعر الفائدة في أمريكا، طبقت اليابان سعر الفائدة الصغرى، خفضت إنجلترا سعر الفائدة الرسمي، رفعت دول الاتحاد الأوروبي سعر الفائدة. \* (3) ارتفاع معدل التضخم العالمي في الدول المتقدمة إلى 3.9٪ وفي الدول النامية والاقتصاديات الناشئة إلى 6.9٪. \* (4) الكاد العالمي وارتفاع أسعار الطاقة وأسعار الغذاء. \* (5) العولمة والاستثمار الأجنبي المباشر وغير المباشر والعمالة الوافدة وآثارها على القطاع العقاري. \* (6) استيراد نسبة كبيرة من مواد البناء مرتفعة التكاليف. \* (7) ثقافة بناء الأبراج واستيراد عادات سكنية وتجارية أجنبية. \* (8) السماح لملك الأجانب للأراضي والمساكن يعنى المواطنة. \* (9) المضاربات ودخول مكاتب عقارية دولية للعمل في السوق العقاري. \* (10) استيراد المفروشات الأجنبية والديكور وتأثيره على العقارات والسلوك السكني

الاقتصاد العقاري يشمل الاقتصاد العقاري مجموعة القواعد الحاكمة للنمو: Real state Economics - للمواطنين. ## 4

العقاري، والأدوات التي يستخدمها الاقتصادي لتحليل المشكلات العقارية. وبالتحديد: \* أ- يعتبر الاقتصاد العقاري الأسلوب العلمي الذي يفسر الظواهر العقارية والتكنولوجيا العقارية التي تفسر الطلب على والعرض من الثروات العقارية. \* ب- ويفيد الاقتصاد العقاري في فهم السياسات العقارية التي تحدد الاستثمار والتمويل العقاري والتشريعات العقارية التي تحدد السوق العقاري. \* ج- ويساعد الاقتصاد العقاري على تفسير المستقبل العقاري والسلوك العقاري وعناصر المنظمة العقارية. ## 5-

القضايا المعاصرة للاقتصاد العقاري: ومن أهم القضايا المعاصرة للاقتصاد العقاري ما يلي: \* أ- أثر العولمة وتدفق الاستثمار الأجنبي المباشر وغير المباشر للمنظومة العقارية العربية وعلاقة الأرض العربية بالاقتصاد العالمي والسياسات الوطنية للتشديد والبناء والصناعات المغذية للمنظومة العقارية. \* ب- التحول في دول العالم العربي في المنظومة العقارية من المركزية إلى اللامركزية ودخول القطاع الخاص في التنمية العقارية. \* ج- موقف الاقتصاد العربي من أزمة العشوائيات ووضع اليد على الأراضي والمباني دون تراخيص وتملك الأجانب والمضاربات العقارية. \* د- تفسير ظاهرة الندرة في المدن للعقارات، والمدن الجديدة وإمكانية استبدال حضارات بين المواقع المختلفة، وتحليل العلاقات بين الطلب والعرض وتحديد المرونة والأسعار. \* هـ مناقشة قضايا التملك والاستثمار ومراقبة الأسعار ودعم المساكن التعاونية والضرائب والجمارك التي تؤثر على أسعار مواد البناء وصناعات التشييد والبناء، مثال الحديد والأسمنت والزجاج والأخشاب والسيراميك والألومنيوم وغيرها. \* و- مناقشة سلوك المستثمر العقاري وسلوك المشتري العقاري، والمنافسة والإحتكار في السوق العقاري. \* ز- تحليل نظرية السعر والتسعير العقاري، والتمويل والاستثمار العقاري - والمنافسة في سوق التمويل العقاري. \* ح- مناقشة السياسة الوطنية للتشديد والإسكان والبناء، والمجتمعات الجديدة، والسياسة الضريبية والنقدية وأسعار الفائدة ودور القطاع المصرفي في تحقيق الأهداف القومية للإسكان والتشيد والبناء. \* ط- مناقشة التحويلات النقدية والسماح للأجانب والعرب بالتملك العقاري، وأثر البطالة والتضخم على أسعار الوحدات السكنية وفرص التوسع في السوق العقاري. ## 6-

مشكلات الاقتصاد العقاري: تتعامل الاقتصاديات العقارية مع قضايا الموارد العقارية والندرة والخيارات العقارية والبدائل العقارية - وتناقش الاقتصاديات العقارية على الأسئلة الأربع التالية: \* أ- ما هي الوحدات السكنية المطلوب تشييدها - وكيف يتم البناء؟ (العرض). \* ب- ما هي الطبقة الاجتماعية المستهدفة لشراء الوحدات السكنية؟ (الطلب). \* ج- لماذا توجد وحدات سكنية غير مستغلة حتى الآن؟ \* د- هل تزداد الطاقة العقارية في المجتمع أم لا؟ ## 7-

النظام الاقتصادي العقاري: يوجد 5 أنواع للنظام الاقتصادي العقاري: 1. النظام التقليدي. 2. النظام الحكومي العام. 3. نظام السوق العقاري. 4. النظام الفردي. 5. النظام المختلط. ## 8-

أهم مؤشرات الاقتصاد العقاري: ويمكن تسجيل أهم مؤشرات الاقتصاد العقاري فيما يلي: 1. العمالة العقارية: عامة ومتخصصة. 2. إنتاجية العمالة العقارية. 3. مستوى وفئات الدخل للعملاء (المشتريين والبائعين). 4. مستوى التكنولوجيا العقارية المستخدمة. 5. حجم

الاستثمارات العقارية. 6. هيكل السوق العقاري. 7. حجم وعدد الصناعات العقارية المغذية للقطاع العقاري. 8. هيكل الوظائف العقارية بين الوفرة والندرة. 9. درجة توفر مواد البناء والتشييد في السوق المحلي. 10. نسبة تملك الأجانب للعقارات المحلية. 11. أهم أهداف السياسة الإسكانية في الدولة. 12. هل تتحقق للسياسة الإسكانية أهدافها المخططة؟ 13. هل للسياسة العقارية الحالية سلبات خطيرة؟ 14. هل هناك سياسات وطنية بديلة لقطاع الإسكان والبناء والتشييد؟ 15. هل تتوفر خدمات المياه والكهرباء والصرف الصحي للعقارات؟ \* 1. العقارات الحكومية (هيئة التمويل العقاري - مشروع مبارك - عدد شركات التمويل العقاري). \* 2. العقارات الخاصة. \* 3. العقارات المؤسسية (الشركات المحلية). \* 4. العقارات بالشركات الوافدة العربية. \* 5. عقارات الشركات الأجنبية. ### 9- الطلب على الوحدات العقارية: يمكن التنبؤ بالوحدات العقارية المطلوبة خلال فترة زمنية محددة عند أسعار معينة (لكل نوع من الوحدات السكنية المتجانسة في كل منطقة سكنية). علماً بأنه يحدث تغييرات في الطلب مع التغيرات في الأسعار وطرق السداد والتمويل المتاح. ### 10- العرض من الوحدات العقارية: ويطلق على الوحدات العقارية المعروضة للبيع خلال فترة معينة عند تكاليف معينة بالعرض، ويحدث تغير في المعروض من الوحدات العقارية وفق تقلبات أسعار مواد البناء والتشييد والظروف الاقتصادية المحيطة. ### 11- سعر الوحدات العقارية: وينحدد السعر التوازني عند تفاعل الطلب على والعرض من الوحدات العقارية المتجانسة والقريبة. حين يرتفع السعر عند نقص العرض وزيادة الطلب، والعكس عند نقص الطلب وزيادة العرض. \* 1. تحدد الحكومة الحدود القصوى لبعض الوحدات السكنية الحكومية. \* 2. تتحدد الأسعار العقارية بالمزادات. \* 3. توجد أسواق سوداء هي بيع بعض الوحدات العقارية. \* 4. تخضع أسعار الإيجارات بالقانون الجديد والإيجار مفروش حسب ظروف السوق وعن طريق سماسة العقارات.