



الاستثمار العقاري

إلى تحفيز المشروعات العقارية الاستثمارية الخضراء Sustainable / Green Policy، فضلاً عن تحفيز فرص الاستثمار العقاري للمشروعات الاستثمارية المتنوعة (تعليمي - فندق - طبي - تجاري).

المقدمة

ووفقاً لذلك تعتمد الرؤية على ثلاثة أهداف استراتيجية هي زيادة فرص جذب استثمارات مشروعات العمراني التكامل لدن الجيل الرابع، وتحفيز مصادر تمويل مستدامة للمشروعات وزيادة مساهمة الاستثمار العقاري، وتحفيز المشروعات الاستثمارية الخضراء. وفي هذا السياق ينبع عن كل هدف استراتيجي عدة أهداف فرعية تتحقق من خلال عدد من الإجراءات الرئيسية والفرعية بجانب المستهدفات الخاصة بكل هدف استراتيجي. فضلاً عن الحواجز المقترحة لتحقيق الأهداف الاستراتيجية والفرعية. هذا بالإضافة إلى الإصلاحات والإجراءات المقترحة لرؤية وزارة الإسكان KPIs - ٢٣٠، ومؤشرات قياس الأداء الخاصة بها.

تقوم الرؤية الاستثمارية لقطاع الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية على تحفيز بيئة استثمارية تنافسية ومستدامة قادرة على جذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية وتعظيم العائد الاقتصادي وتحسين جودة الحياة، وترتكز السياسات العامة لها على زيادة فرص جذب الاستثمار العقاري لدن الجيل الرابع وخاصة مشروعات العمراني التكامل Pro-Investment Policy: incentives مستدامة للمشروعات وزيادة مساهمة الاستثمار الأجنبي Growth-Oriented Policy، بالإضافة



المتكاملة أو الاستثمارية المختلطة، مع إتاحة استغلال كامل المسطحات البنائية لخدمات المشروع، وزيادة نسبة أراضي الخدمات بالمشروعات العمرانية المتكاملة، وزيادة مدد التنفيذ لجميع المشروعات الخدمية والعمرانية بنسبة ٢٠٪ من المدد التعاقدية للمشروعات الجارية. أما المشروعات التي تحصل على مهلة بمقابل مادي، فيتم إضافة نسبة ٢٪ إلى المدة التعاقدية بالإضافة إلى المدة المشتراء، بجانب اعتبار الوصول للنسبة ٨٪ لكافة المشروعات الخدمية والعمرانية تنفيذاً للمشروع، بجانب تحديد القيمة الإجمالية لقطعة الأرض محملة بكافة الأعباء المالية المقررة دفعه واحدة وتوزيع كامل هذه القيمة على الأقساط المستحقة، والإعفاء الكامل من قيمة العلاوات المطلوبة لتطبيق نظام الحجوم لكافة الأراضي الخدمية والاستشارية.

ويتمثل الهدف الفرعي الثاني في تحسين التنافسية العالمية لدن الجيل الرابع للاستثمار الأجنبي وتصدير العقار حيث أنه من المستهدف لبعض مدن الجيل الرابع استهداف الاستثمارات الأجنبية مما يتطلب بعض الإجراءات المرتبطة بالحكومة وتبسيط الإجراءات، عبر إجراءات رئيسية وفرعية تشمل تحسين بيئة الأعمال التنظيمية والتشريعية وخاصة للاستثمارات الأجنبية، وذلك من خلال توحيد الإجراءات بين الجهات الحكومية عن طريق نافذة موحدة، وإنشاء وحدة متخصصة مركبة للاستثمار، بجانب رقمنة دورة الاستثمار بالكامل، وتنظيم فعاليات ترويجية للفرص الاستثمارية.

بينما تحتوي الحوافز المقترحة الخاصة بالهدف الفرعي الثاني المعنى بتحسين التنافسية العالمية لدن الجيل الرابع للاستثمار الأجنبي على كل من: تقديم تخفيضات وإعفاءات ضريبية للمستثمرين الأجانب لبعض المشروعات المحددة مناطق حرة - ذات طبيعة خاصة - مالية وإدارية، وتعديل الحد الأدنى للدفعة المقدمة ليكون ١٠٪ (بنسبة ٥٪ جدية و ٥٪ استكمال تعاقدي) للأراضي التي يتجاوز ثمنها مليار دولار أيًا كان النشاط أو المدينة المطروح بها قطعة الأرض، بجانب الحالات التي صدرت أو يصدر لها قرارات من مجلس إدارة الهيئة بنسبة استكمال

الهدف الإستراتيجي الأول: زيادة فرص جذب استثمارات مشروعات العمراني المتكامل لدن الجيل الرابع

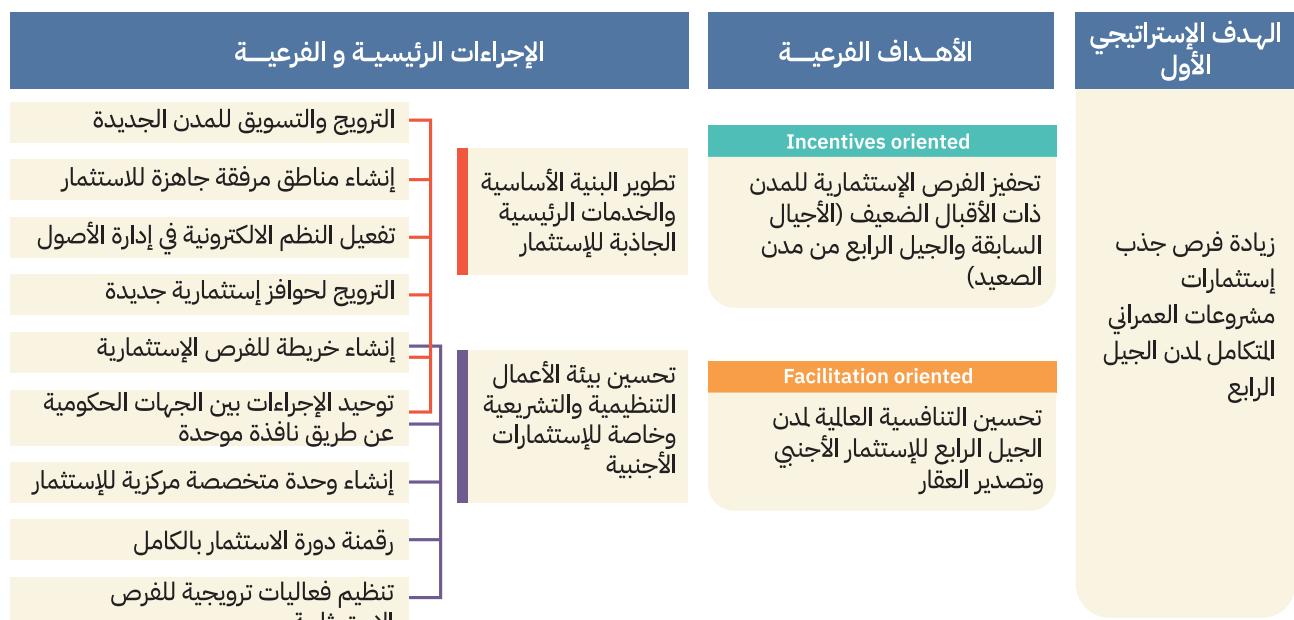
تستهدف رؤية وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية زيادة حجم الاستثمارات في جميع المناطق التنموية الوعادة بمعدلات نمو سنوية تتراوح بين ١٥٪ و ٣٥٪، وبلغ المستهدفات الخاصة بالفترة (٢٠٢٦ - ٢٠٣٠) قيمة عقارية للأراضي ٥٣٣ مليار جنيه، واستثمارات متوقعة بقيمة ٣٥٠ مليار جنيه، ومساحة تبلغ ١١٥,٣ مليون م^٢.

وفي هذا السياق يستند الهدف الإستراتيجي الأول الخاص بزيادة فرص جذب استثمارات مشروعات العمراني المتكامل لدن الجيل الرابع إلى هدفين فرعيين هما تحفيز الفرص الاستثمارية للمدن ذات الإقبال الضعيف (الأجيال السابقة والجيل الرابع من مدن الصعيد) Pro-Investment Policy: Incentives، وتحسين التنافسية العالمية لدن الجيل الرابع للاستثمار الأجنبي Pro-Investment Policy: Facilitation الرئيسية والفرعية فضلاً عن بعض الحوافز المقترحة لتحقيق هذه الأهداف، كما يلي:

ويتمثل الهدف الفرعي الأول في تحفيز الفرص الاستثمارية للمدن ذات الإقبال الضعيف (الأجيال السابقة والجيل الرابع من مدن الصعيد) ومنها تحفيز المدن الجديدة على جذب الاستثمارات المحلية والدولية، من خلال إجراءات رئيسية وفرعية تشمل تطوير البنية الأساسية والخدمات الرئيسية الجاذبة للاستثمار، وذلك من خلال الترويج والتسويق للمدن الجديدة، وإنشاء مناطق مرفقة جاهزة للاستثمار، وتفعيل النظم الالكترونية في إدارة الأصول، بجانب الترويج لحوافز استثمارية جديدة، وإنشاء خريطة للفرص الاستثمارية.

وتشتمل الحوافز المقترحة الخاصة بالهدف الفرعي الأول المعنى بتحفيز الفرص الاستثمارية للمدن ذات الإقبال الضعيف (الأجيال السابقة والجيل الرابع من مدن الصعيد) على كل من: السماح بزيادة معامل الاستغلال لقطع الأراضي ذات الأنشطة العمرانية

السداد في ١٠٠٪ من قيمة الأرض بالدولار الأمريكي تحويلًا من الخارج على أساس تطبيق سعر صرف سداد جدية الحجز على استكمال نسبة (٢٥٪) من إجمالي قيمة الأرض حيث يتم سداد النسبة المتبقية من قيمة الأرض طبقاً لسعر الصرف في التاريخ المحدد لاستكمال سداد باقي القيمة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بتخصيص قطعة الأرض.



الصناديق العقارية وتطبيق سياسة الملكية الجزئية، عبر إجراءات رئيسية وفرعية تشمل إنشاء صناديق عقارية للمشروعات الكبرى، والتسجيل الإلكتروني للعقارات.

بينما يتمثل الهدف الفرعي الثاني في التوسيع في التحول الرقمي والتقنيات العقارية الحديثة Prop-Tech، عبر إجراءات رئيسية وفرعية تشمل الرقمنة الذكية للأصول خاصة الميزة منها، ومنصة لاستعراض الأراضي المتاحة والخريطة التفصيلية.

في حين يتمثل الهدف الفرعي الثالث في تفعيل الأدوات التمويلية المختلفة لتعظيم الشراكات الإستراتيجية، عبر إجراءات رئيسية وفرعية تشمل تنظيم فعاليات ترويجية للفرص الاستثمارية، والتوسيع في مشروعات الشراكة للإسكان، وشراكات مع المنصات العقارية العالمية للترويج.

وتنطوي الحوافز المقترحة الخاصة بالهدف الاستراتيجي الثاني المعنى بتحفيز مصادر تمويل مستدامة للمشروعات وزيادة مساهمة الاستثمار

الهدف الإستراتيجي الثاني: تحفيز مصادر تمويل مستدامة للمشروعات وزيادة مساهمة الاستثمار العقاري

تستهدف رؤية وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية دراسة البدائل لإعادة استغلال المحفظة العقارية للهيئة، بأساليب تمويلية مختلفة تعزز من الاستثمار وتحقيق النمو المالي. وفي هذا السياق يستند الهدف الإستراتيجي الثاني الخاص بتحفيز مصادر تمويل مستدامة للمشروعات وزيادة مساهمة الاستثمار العقاري إلى ثلاثة أهداف فرعية هي التوسيع في إنشاء الصناديق العقارية وتطبيق سياسة الملكية الجزئية، والتوسيع في التحول الرقمي والتقنيات العقارية الحديثة Prop-Tech، وتفعيل الأدوات التمويلية المختلفة لتعظيم الشراكات الإستراتيجية. وذلك بالاستعانة بعدد من الإجراءات الرئيسية والفرعية فضلاً عن بعض الحوافز المقترحة لتحقيق هذه الأهداف، كما يلي:

يتمثل الهدف الفرعي الأول في التوسيع في إنشاء

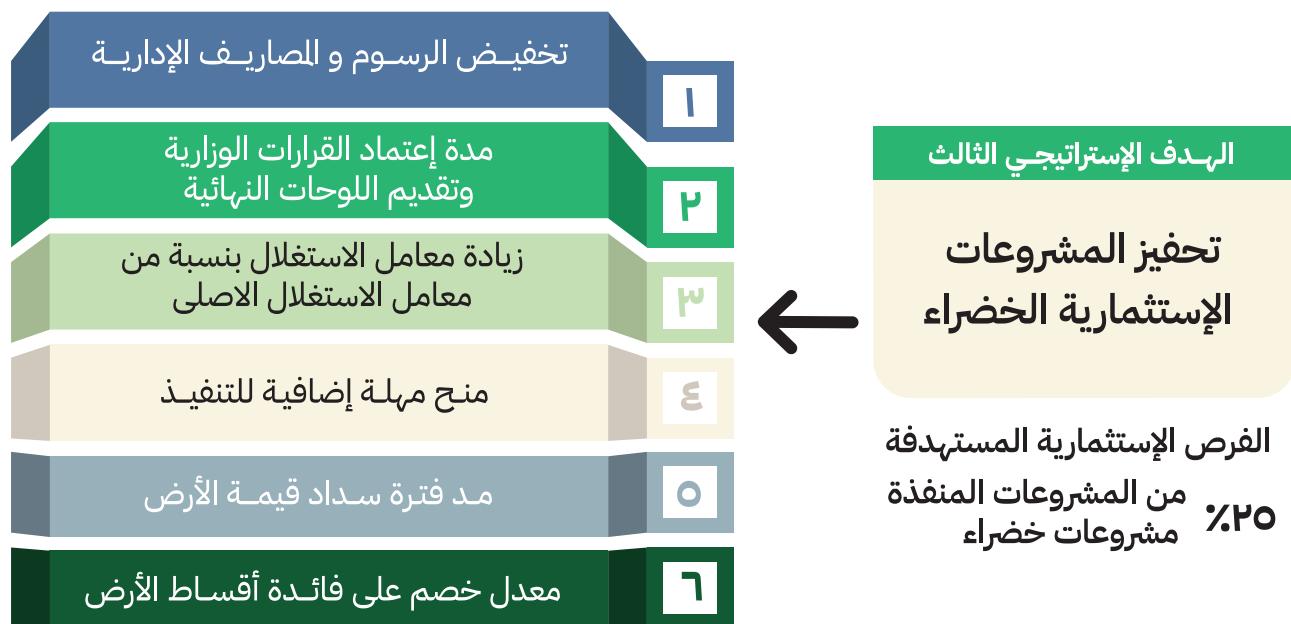
العقاري على كل من: التوسيع في تسجيل العقارات وتسجيل الأراضي لتشجيع الصناديق العقارية على الاستثمار، والعمل على تطوير إطار تنظيمي يخص الملكية الجزئية لتمكين شرائح جديدة من الاستثمار في العقارات الكبيرة مما يعزز السيولة والثقة في السوق العقاري، بجانب تسهيلات ضريبية مماثلة في تخفيضات في الضرائب على الأرباح وتسهيلات في ضريبة الدخل للمشاريع الصغيرة والمطوريين.



الاستثمارية الخضراء إلى عدد من الحوافز وهي تخفيض الرسوم والمصاريف الإدارية، ومدة اعتماد القرارات الوزارية وتقديم اللوحات النهائية، وزيادة معامل الاستغلال بنسبة من معامل الاستغلال الأصلي، ومنح مهلة إضافية للتنفيذ، بجانب مد فترة سداد قيمة الأرض، ومعدل خصم على فائدة أقساط الأرض.

الهدف الإستراتيجي الثالث: تحفيز المشروعات الاستثمارية الخضراء

تستهدف رؤية وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية أن تكون ٢٥٪ من المشروعات المنفذة مشروعات خضراء. وفي هذا السياق يستند الهدف الإستراتيجي الثالث الخاص بتحفيز المشروعات



وتشمل **الحوافز المرتبطة بمرحلة التصميمات** (حق ٢٠٢٦-٢٠٣٠) تحفيض رسوم المصارييف الإدارية لاعتماد القرار/ القرارات الوزارية بنسبة ٥٪ لن لديهم شهادة اعتماد الهرم الأخضر (٣٪ - ٣٪)، وبنسبة ١٠٪ لن لديهم شهادة الهرم البرونزي (٤٪ - ٤٪)، وبنسبة ١٥٪ لن لديهم شهادة الهرم الفضي (٥٪ - ٥٪)، وبنسبة ٢٠٪ لن لديهم شهادة الهرم الذهبي (٦٪ - ٧٪)، وبنسبة ٢٥٪ لن لديهم شهادة الهرم البلاتيني (٨٪ فأكثر).

وتضم **الحوافز كذلك مدة اعتماد القرارات الوزارية**، من تقديم اللوحات النهائية (بعد استيفاء كافة الملاحظات والمتطلبات)، ١٥ يوم عمل لن لديهم شهادة الهرم الفضي، ٩٠ يوم عمل لن لديهم شهادة الهرم الذهبي، ٦٧ يوم عمل لن لديهم شهادة الهرم البلاتيني، بجانب زيادة معامل الاستغلال من واقع معامل الاستغلال المسموح به، بما لا يتجاوز القيد والمقدار المأني المسموح به، بنسبة ٥٪ لن لديهم شهادة الهرم الذهبي، وبنسبة ١٠٪ لن لديهم شهادة الهرم البلاتيني.

الحوافز المرتبطة بمرحلة التصميمات (حق ٢٠٢٦-٢٠٣٠)

الحوافز

الهرم الأخضر	البرونزي	الفضي	الذهب	البلاتيني
٣٪ - ٣٪	٤٪ - ٤٪	٥٪ - ٥٪	٦٪ - ٧٪	٨٪ فأكثر

تحفيض رسوم المصارييف الإدارية لاعتماد القرار/ القرارات الوزارية من تقديم اللوحات النهائية (بعد استيفاء كافة الملاحظات والمتطلبات) بنسبة ٥٪

١٥ يوم عمل

مدة إعتماد القرارات الوزارية، من تقديم اللوحات النهائية (بعد إستيفاء كافة الملاحظات والمتطلبات)

١٠ + ٪١٠

زيادة معامل الاستغلال من واقع معامل الاستغلال المسموح به، بما لا يتجاوز القيد والمقدار المأني المسموح به

المنظومة المقترحة للحوافز متغيرة يتم تحدتها بمعدل نصف سنوي طبقاً لعدلات الأداء والنجاحات الحقيقة

وتحوي الحوافز أيضاً منح مهلة إضافية للتنفيذ لمدة إضافية وبدون أعباء مالية، وذلك بعد دراسة نسب الإنجاز طبقاً للمعاينة الأولى مع البرنامج الزمني المقدم والمعتمد للمشروع، بنسبة ٢٠٪ من المدة الأصلية الممنوحة أيهما أكبر لمن لديهم شهادة البرم الفضي، وبنسبة ٢٠٪ من المدة الأصلية الممنوحة أيهما أكبر لمن لديهم شهادة البرم الذهبي، وبنسبة ٢٥٪ من المدة الأصلية الممنوحة أو ١٢ شهراً أيهما أكبر لمن لديهم شهادة البرم البلاتيني.

بينما تنتهي الحوافز المرتبطة بمرحلة التشييد والبناء (حق ٢٠٢٦-٦-٣٠) على مدة فترة سداد قيمة الأرض وإعادة الجدولة بعد المعاينة الأولى للمشروع لمدة ٦ شهور لمن لديهم شهادة البرم البرونزي، بالإضافة إلى معدل خصم على الفائدة على سعر الأرض تمنح بعد المعاينة الثانية للمشروع، بنسبة ٢٪ لمن لديهم شهادة البرم الفضي، وبنسبة ٣٪ لمن لديهم شهادة البرم الذهبي، وبنسبة ٥٪ لمن لديهم شهادة البرم البلاتيني.

الحوافز المرتبطة بمرحلة التشييد والبناء (حق ٢٠٢٦-٦-٣٠)

الحوافز

لمدة ٦ شهور

مدة فترة سداد قيمة الأرض وإعادة الجدولة بعد المعاينة الأولى للمشروع

٥٪ خصم

٣٪ خصم

٢٪ خصم

معدل خصم على الفائدة على سعر الأرض تمنح بعد المعاينة الثانية للمشروع

٢٥٪ من المدة الأصلية الممنوحة أيهما أكبر

٢٠٪ من المدة الأصلية الممنوحة أيهما أكبر

٢٠٪ من المدة الأصلية الممنوحة أيهما أكبر

منح مهلة إضافية للتنفيذ لمدة إضافية وبدون أعباء مالية، وذلك بعد دراسة نسب الإنجاز طبقاً للمعاينة الأولى مع البرنامج الزمني المقدم والمعتمد للمشروع

المنظومة المقترنة للحوافز متغيرة يتم تحديثها بمعدل نصف سنوي طبقاً لعدلات الأداء والنجاحات المحققة



وذلك خلال عام (٢٠٢٦)، وتضم مؤشراته: عدد المستخدمين من المستثمرين / الشركات للخريطة التفاعلية، ومستوى تحديد الفرص الاستثمارية على الخريطة، وعدد الفرص الاستثمارية المدرجة على الخريطة التفاعلية.

٦. توحيد الإجراءات بين الجهات الحكومية -

نافذة موحدة، وذلك خلال عامي (٢٠٢٥ - ٢٠٢٦)، وتضم مؤشراته: مستوى رضا المستثمرين عن الإجراءات، وزمن إنهاء الإجراءات الاستثمارية، وعدد الخدمات المقدمة من خلال النافذة الموحدة، وعدد الجهات المنضمة للنافذة الموحدة.

٧. إنشاء وحدة متخصصة مركزية للاستثمار، وذلك خلال عام (٢٠٢٦)، وتضم مؤشراته: مستوى رضا المستثمرين عن أداء الوحدة، ومستوى التنسيق بين الوحدة والجهات المعنية، وعدد الطلبات الاستثمارية التي تم التعامل معها، وجاهزية وتشغيل الوحدة المركزية من الكوادر الفنية المؤهلة.

٨. رقمنة دورة الاستثمار بالكامل، وذلك خلال عامي (٢٠٢٥ - ٢٠٢٦)، وتضم مؤشراته: معدل استخدام المستثمرين للمنصات الرقمية، ومستوى تكامل الأنظمة الرقمية بجهات الوزارة، وعدد الخدمات الاستثمارية المقدمة إلكترونياً، ونسبة مراحل دورة الاستثمار التي تم رقمنتها.

٩. تنظيم فعاليات ترويجية لفرص الاستثمار، وذلك خلال عامي (٢٠٢٥ - ٢٠٢٦)، وتضم مؤشراته: مخرجات الفعاليات من اتفاقيات أو تفاهمات، وعدد الفرص الاستثمارية التي تم عرضها، وعدد الجهات والمستثمرين المشاركين، وعدد الفعاليات الترويجية المنفذة.

١٠. إنشاء صناديق عقارية للمشروعات الكبرى، وذلك خلال أعوام (٢٠٢٦ - ٢٠٢٧ - ٢٠٢٨)، وتضم مؤشراته: مستوى الإقبال الاستثماري على الصناديق محلياً ودولياً، وحجم رؤوس الأموال المستثمرة عبر الصناديق، وعدد المشروعات الكبرى التي تم إدراجها بالصناديق، وعدد الصناديق العقارية المنشأة.

الإصلاحات والإجراءات لرؤية وزارة الإسكان ٢٠٣٠ - ٢٠٢٦، ومؤشرات قياس الأداء KPIs الخاصة بها

في إطار السعي لتنفيذ رؤية وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، تستهدف الوزارة عدداً من الإصلاحات والإجراءات، بجانب مؤشرات قياس الأداء KPIs الخاصة بها، وذلك على النحو التالي:

١. **الترويج والتسويق للمدن الجديدة**، وذلك خلال عام (٢٠٢٦)، وتضم مؤشراته: العائد على الاستثمار التسويقي، ومعدل النمو السكاني المرتبط بالتسويق، وعدد الحملات والأنشطة الترويجية المنسنة، وعدد الفرص الاستثمارية التي تم الترويج لها، وعدد المستثمرين الجدد بالمدن الجديدة.

٢. **إنشاء مناطق مرفقة جاهزة للاستثمار**، وذلك خلال أعوام (٢٠٢٦ - ٢٠٢٧ - ٢٠٢٨)، وتضم مؤشراته: مستوى جاهزية المرافق والخدمات، ومعدل الإشغال بالمناطق المرفقة، ومساحة الأراضي المرفقة المطروحة، وعدد المناطق المرفقة الجاهزة للاستثمار.

٣. **تفعيل النظم الإلكترونية في إدارة الأصول**، وذلك خلال عام (٢٠٢٦)، وتضم مؤشراته: مستوى الاعتماد على النظم الرقمية في اتخاذ القرار لإدارة الأصول، وعدد العمليات التي تمت عبر النظم الإلكترونية لاستغلال الأصول، ونسبة الأصول التي يتم إدارتها إلكترونياً، وعدد أنظمة الإدارة الإلكترونية التي تم إعدادها لإدارة الأصول.

٤. **الترويج لحوافز استثمارية جديدة**، وذلك خلال أعوام (٢٠٢٦ - ٢٠٢٧ - ٢٠٢٨)، وتضم مؤشراته: أثر الحوافز على جذب الاستثمارات، ومستوى الإقبال على الحوافز الاستثمارية، وعدد المشروعات المستفيدة من الحوافز، وعدد الحوافز الاستثمارية الجديدة المعلنة.

٥. **إنشاء خريطة تفاعلية لفرص الاستثمار**،

بيعها من خلال المنصة، وعدد المستخدمين للمنصة، ومستوى تحديث الخرائط والبيانات، وعدد الأراضي المدرجة على المنصة.

١٤. التوسيع في مشروعات الشراكة للإسكان، وذلك خلال أعوام (٢٠٢٦ - ٢٠٢٧ - ٢٠٢٨ - ٢٠٢٩ - ٢٠٣٠)، وتضم مؤشراته: عدد المواطنين المستفيدين من مشروعات الشراكة، والأرباح والعوائد من الخدمات والأنشطة العامة بالمشروع، وعدد الوحدات السكنية الناتجة عن الشراكات، وعدد مشروعات الشراكة المنفذة.

١٥. شراكات مع المنصات العقارية العالمية للترويج، وذلك خلال أعوام (٢٠٢٦ - ٢٠٢٧ - ٢٠٢٨ - ٢٠٢٩)، وتضم مؤشراتها: حجم الاستثمارات الأجنبية المُحَقَّقة، وعدد الدول التي تم الوصول إلى أسواقها الدولية، وعدد الفرص الاستثمارية المُرْجُوَّ لها عاليًا، وعدد الشراكات مع منصات عقارية عالمية.

١١. التسجيل الإلكتروني للعقارات، وذلك خلال أعوام (٢٠٢٦ - ٢٠٢٧ - ٢٠٢٨ - ٢٠٢٩ - ٢٠٣٠)، وتضم مؤشراته: مستوى رضا المستفيدين عن الخدمة، ومستوى سرعة وكفاءة إجراءات التسجيل، ونسبة الاعتماد على التسجيل الإلكتروني للعقارات المملوكة للدولة، وعدد العقارات المسجلة إلكترونياً.

١٢. الرقمنة الذكية للأصول خاصة المميزة منها، وذلك خلال عامي (٢٠٢٥ - ٢٠٢٦)، وتضم مؤشراتها: مستوى الاستفادة من الأصول المميزة، ودقة بيانات الأصول الرقمية (البيانات الوصفية / البيانات المكانية)، ومستوى استخدام التقنيات الذكية في إدارة الأصول، وعدد الأصول المميزة التي تم رقمتها.

١٣. منصة لاستعراض الأراضي المتاحة والخرائط التفصيلية، وذلك خلال عام (٢٠٢٦)، وتضم مؤشراتها: عدد الأراضي التي تم تخصيصها أو

