ملخص الرسالة

تتحدث الرسالة البحثية عن أمرين هامين وهما التمويل العقارى و الإسكان بالمجتمعات العمرانية الجديدة بمصر وتتعرض الدراسة البحثية إلى موضوع التمويل العقارى المصرى ودوره فى تنمية وتنشيط إستقرار السكان بالمجتمعات العمرانية الجديدة، وهوالأمر الذى يراه الكثير من القائمين على الدراسات العلمية تحولاً فى سياسات الإسكان الحديثة بمصر.

وقد تناولت الدراسة البحثية عرضاً للمفاهيم التمويلية من خلال عرض لمنظومة التمويل العقارى بمصر، والتى تضمنت شرحاً وافياً لمفهوم التمويل العقارى بمصر وكذلك مكونات منظومة التمويل العقارى بمصر، ثم التحدث عن كيفية تحقيق الكفاءة المطلوبة من نظام التمويل العقارى بمصر.

وانتقلت الدراسة البحثية إلى جزء أخر وهو التحدث عن آليات وضوابط صياغة قطاع التمويل العقارى بمصرعن طريق التحدث والشرح التفصيلى لإضافات قانون التمويل العقارى لسياسات الإسكان بمصر وذكر مخاطر التمويل العقارى التى يتعرض إليها كل من الممول والمستثمر بالقانون وكذا صياغة الهدف من وضع ضوابط للتمويل العقارى من خلال منظومة التمويل العقارى المصرية.

ثم تعرض الدراسة البحثية أهم التحديات الرئيسية والتى تواجه نظام التمويل العقارى فى مصر من تردد مؤسسات التمويل العقارى فى تقديم التمويل إرتباطاً بالحصول على ضمانات عالية القيمة، وكذلك تحديات تكلفة التمويل من حيث تغير التلكفة أم ثباتها وكذلك تغير سعر الفائدة وزمن سداد القرض العقارى.

وتتعرض الدراسة البحثية أيضاً إلى ما يسمى بالقانون المصرى للتمويل العقارى بمحسنات النظام وهى الآليات التى وضعها القانون للعمل على تسيير إجراءات التمويل العقارى المصرى وهى كيفية صباغة دورة رأس المال الخاص بالتموبل العقارى، وكذلك إستحداث بعض المهن العقارية مثل التقييم العقارى ودور خبير التقييم فى عملية إتمام التمويل العقارى، وأيضا تنظيم مهنة الوساطة العقارية لتحتويها منظومة التمويل العقارى، وإيضاح دور التأمين فى حفظ الحقوق بمنظومة التمويل.

ثم تنتقل الدراسة البحثية إلى عرض الجزء الأخرمن البحث والمرتبط بالدراسة وهو المجتمعات العمرانية الجديدة، حيث تتحدث عن فكرة إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وأسباب إنشائها بالواقع المصرى وتتعرض الدراسة البحثية أيضاً إلى أنواع تلك المجتمعات ثم إستخلاص

الجوانب السلبية لإنشاء وإقامة تلك المجتمعات العمرانية الجديدة بمصر لما تمثله من أهمية بالغة وضرورة تنموية ملحة لابد وأن تتكاتف جميع الجهات للعمل على تنميتها وأن تقوم بالدور المنوط بها.

وتعرض الدراسة البحثية الجوانب الإجتماعية والإقتصادية لتنمية وتخطيط المجتمعات الجديدة والتى لطاما إرتبطت بالسياسات التمويلية المقدمة للإسكان بهذه المجتمعات وكذلك توفير الإحتياجات النفسية والإجتماعية.

ثم يتم عرض الجوانب الطبيعية لتخطيط وتنمية تلك المجتمعات والتى تؤثر بصورة مباشرةعلى التوجهات الخاصة بتلك المجتمعات وبالتالى فهم أهميتها ثم العمل على تنميتها وذلك من خلال التعرض لبعض المفاهيم التخطيطية الهامة من اهمية التخطيط الطبيعى واعتبارات التخطيط الإقليمى لتنمية تلك المجتماعات وضرورة توفير العناصر الوظيفية للمجتمع الجديد والتى تساهم فى تطبيق قانون التمويل العقارى بفاعلية، وتتعرض أيضا إلى شبكات الطرق والمواصلات والتى تتعتبر أحد أهم مقومات الجذب السكانى لتلك المجتمعات الجديدة .

ثم يتعرض البحث إلى دراسة أهمية الجوانب الإدارية والتنظيمية بالمجتمعات العمرانية الجديدة والتى يتم التعامل معها مباشرة عند تطبيق قانون التمويل العقارى وذلك من خلال التعرض لدعائم التنمية بالمجتمعات العمرانية الجديدة وأهمية التمويل لتنمية تلك المجتمعات.

ثم تتعرض الدراسة البحثية إلى تحليل لبعض الاستراتيجيات العالمية للتعامل مع أنظمة التمويل العقارى من خلال تحليل سياسات التمويل العقارى العالمية وتحليل لعدة تجارب عالمية هى الولايات المتحدة وإنجلترا وألمانيا وكندا وأستراليا والمكسيك ثم تقييم تلك التجارب وعقد مقارنة بين أنظمة وخدمات قوانين التمويل العقارى بتلك الدول وبين النظام المصرى للتمويل العقارى من خلال جدول مقارنة.

ثم تنتقل الدراسة البحثية إلى شرح للتجربة المصرية للتمويل العقارى والتى هى بين واقع التطبيق وآليات التنمية المستقبلية حيث يتم التحدث بهذا الجزء التطبيقى من الرسالة عن التمويل العقارى والمجتمعات العمرانية الجديدة كواقع وأساليب تنموية.

ثم التحدث عن مساهمات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى توفير السكن الملائم وتطبيق قانون التمويل، وأيضاً التعرض لطرق حساب وتحديد القيمة السوقية للوحدات السكنية بالمجتمعات العمرانية الجديدة بقانون التمويل العقارى المصرى والتى يقوم بها خبير التقييم العقارى.

ثم تتعرض الدراسة البحثية إلى شركات التمويل العقارى المصرية ونماذج من الواقع المصرى للمجتمعات العمرانية الجديدة. ويتم بعد ذلك عرض لأهداف مشروع مبارك القومى للإسكان وإستعراض لبرنامج اسكان الشباب عن طريق توفير نصف مليون وحدة سكنية خلال ستة سنوات تمول جميعها من خلال منظومة التمويل العقارى المصرى ، ويتم تحليل تلك التجربة من خلال ستة مفاهيم تحليلية وضعت من قبل الباحث. وأخيرا يتعرض البحث إلى سياسات التنمية المقترحة للتعامل مع مشكلة الإسكان بمصر من خلال عدة محاور تنموية تساعد على جذب السكان للمجتمعات العمرانية الجديدة .

وتنتهى الدراسة البحثية بقراءة منهجية تساعد على جذب السكان إلى المجتمعات العمرانية الجديدة وكيفية تفعيل دور التمويل العقارى المصرية فى ذلك من خلال التطبيق على الإسكان بتلك المجتمعات الجديدة.

ثم يخلص الباحث إلى النتائج النهائية والخلاصة البحثية والتى يرى بها الباحث أن هذا البحث لا يمثل سوى لبنة – المرجو ان تكون قد رصت بعناية- فى بنيان هيكل متكامل من الجهود الواجب بذلها لتحقيق أقصى إستفادة ممكنة من قانون التمويل العقارى بصورته الحالية وتطويعه لتنمية وتنشيط إستقرار السكان بالمجتمعات العمرانية الجديدة بمصر.