

<p>رصد الفقاعة العقارية في مصر، دراسة حالة القاهرة الجديدة</p>	<p>عنوان البحث</p>
<p>محمد سعيد مصيلحي السيد</p>	<p>المؤلفين</p>
<p>10th International Conference ،ARCHCAIRO 2017 Department of Architecture Faculty of Engineering, Cairo University and was published in the Conference proceedings book</p>	<p>المكان مؤتمر/ المجلة</p>
<p>مارس ٢٠١٧</p>	<p>التاريخ</p>
<p>شهد العالم تحديات عالمية في الآونة الأخيرة. تتمثل في تحديات اجتماعية وسياسية وثقافية وبيئية. هذابسبب التغيرات والتحديات الاقتصادية العالمية، والتي لها تأثير سلبي واضح على السياسات الاقتصادية في مختلف الانحاء العالميه . وعلى المستوى المحلي في مصر، تدهورت الأوضاع الاقتصادية نتيجة الارتباط الوثيق بحركة التجارة العالمية. هذا التدهور بطبيعته الحال يؤدي إلى زيادة معدل التضخم والانخفاض المستمر في القيمة المحلية في مايتعلق بالعملات والاوراق الماليه الأجنبية،بالإضافة إلى خفض معدلات الادخار للعملة المصريه المحلية. وفي ظل هذه التطورات المستجده لميقدم البنك المركزي المصري والحكومة المصرية معدلات ادخار للعملة المحلية التي يمكن أن تتوافق مع ارتفاع معدلات التضخم التي تجاوزت ٣٠٪، وبالتالي لم تقابل رغبات المواطنين للزيادة أو الحفاظ على قيمة مدخراتهم. على الجانب الآخر، فإن الاستثمار في العقارات أكثر إستقرار لتحقيق التوازن بين زيادة معدلات التضخم. مما أجبر المواطنين وصغار المستثمرين على الاستثمار في العقارات كوسيلة بديلة لتوفير معدلات الفائدة التي يقدمها البنك المركزي المصري. تناقش هذه الورقة فترة ارتفاع أسعار العقارات التي يغذيها الطلب من الشركات الصغيرة والمستثمرين الصغار فيما يتعلق بالعرض المحدود؛ التي ستشكل فقاعة عقارية في المستقبل بسبب الطلب المزيف.ومن هنا تتبلور مشكلة الورقة البحثيه الرئيسية فعندما ينخفض الطلب أو يركد في نفس الوقت زيادة العرض (يريد المواطنون والمستثمر الصغير بيع وحدة عقارية من أجل الربح) ،مما أدى إلى انخفاض حاد في الأسعار ينتج عنه تكون الفقاعة العقارية.</p> <p>الكلمات الدالة: العقارات، تخصيص، قرعه الاراضي، فقاعة، التضخم</p>	<p>الملخص</p>