AFFORDABLE MORTGAGE FINANCE IN EGYPT: CHALLENGES AND PROSPECTS

Oxford Business and Economics Conference

Sahar Nasr

June 2010

Summary

Urban development and housing is the most visible indicator of social wellbeing and it is politically important for governments to guarantee reasonable standards of housing for the majority of the population. In addition, housing is a large part of the economy and has a strong multiplier effect. There has been a persistent gap in Egypt between incomes and the cost of new housing even at the low and middle income level. It is estimated that around 175,000 to 200,000 new housing units are needed annually to keep pace with household formation, but only the top 10 to 20 percent of the income distribution can afford to acquire a formal sector house. Housing continues to be a priority sector for the government. However, it is increasingly recognized that governments alone will not be able to tackle the urban housing problems, especially with the growing budget deficit.

Housing finance is critical to support strong housing markets able to meet the growing demand. Financial resources from the private and non-governmental sectors will need to be leveraged to a much larger degree to increase investment in housing. In particular access to debt finance for housing will increase people's own ability to acquire or improve their homes. Access to affordable housing and home ownership for most Egyptian households has been constrained by an underdeveloped housing finance system, weak legal and institutional framework, lack of long term financing, cumbersome property procedures, and inadequate collateral foreclosure procedures. The lack of available and accessible housing has been identified by the government as one of the important hurdles in improving the housing conditions for middle and lower income households.

Under current market conditions, it is increasingly difficult for the targeted income group to access new private sector housing options offered under the National Housing Program, and subsidies on publicly provided ownership. At the same time rental programs have reached extremely high levels that are clearly unsustainable. The housing subsidies system suffers from economic inefficiency, poor targeting, and lacks transparency. Moreover, there is a large portion of the subsidies that are not accounted for in the national budget. The targeted population is not reached yet, and this requires further reforms. The problem is compounded by the high vacancy rates, as well as huge informality, all of which are adversely affecting the development of the housing market.

Going forward, there is a pressing need to create a more inclusive housing finance system by formulating a strategic roadmap for the mortgage market, and preparing a broad housing strategy including housing, finance, with special focus on low-income housing. Crucial to this agenda is attaining an environment conducive to mortgage lenders to provide greater access to housing finance, as well as going down-market through strengthening the regulatory and institutional framework for the mortgage market, including amendments to the real estate finance law. Private sector participation should be encouraged and the overall structure of housing subsidies should be revised, to be more demand-driven, transparent, economically efficient, and well-targeted. Another key area that should be addressed is streamlining property registration, as well as bankruptcy and foreclosure procedures. All these reforms require joint efforts between the government, the private sector, and civil society.

التمويل العقاري لإسكان محدودي الدخل في مصر: التحديات والآفاق
مؤتمر أكسفورد للأعمال والاقتصاد

سحر نصر

يونيو 2010

ملخص

تعد التنمية الحضرية وتوفير المسكن المناسب أكثر المؤشرات قياساً ووضوحاً لمستويات المعيشة، وتحظى بأهمية سياسية لدى الحكومات لضمان توفير المسكن المناسب لأغلبية السكان. وعلاوة على ذلك، يمثل قطاع الإسكان عنصراً رئيسياً من عناصر الاقتصاد ويؤثر عليه تأثيراً مضاعفاً وقوياً. وفي مصر، هناك فجوة دائمة بين مستوى الدخل وتكلفة المسكن الجديد، حتى على مستوى الدخول المنخفضة والمتوسطة. فتشير التقديرات إلى أن من الـ10 إلى 20 بالمائة فقط من الفئات الأعلى دخلاً قادر على الحصول على مسكن بالقطاع الرسمي. ومن ثم يعد قطاع الإسكان من القطاعات ذات الأولوية لدى الحكومة حيث تشير التقديرات إلى الحاجة لتوفير نحو 175-200 ألف وحدة سكنية جديدة سنوياً لسد احتياجات الأسر؛ مع الأخذ في الاعتبار أن الحكومات وحدها لن تستطيع التعامل مع مشكلات الإسكان في المدن، وخاصة مع العجز المتزايد في الموازنة.

فيعد تقديم التمويل العقاري وتحقيق الاستفادة القصوى من موارد القطاع الخاص والقطاع غير الحكومي من أجل زيادة الاستثمار في قطاع الإسكان من الأمور الهامة لدعم أسواق الإسكان القوية والتي تستطيع الوفاء بحجم الطلب المتزايد، وزيادة قدرة الأشخاص على شراء أو تجديد منازلهم. فتواجه معظم الأسر المصرية العديد من المعوقات للحصول على مسكن أو شراء منزل تتمثل في ضعف الإطار القانوني والمؤسسي، والافتقار إلى التمويل طويل الأجل، وتعقد إجراءات تسجيل الملكية بالإضافة إلى عدم ملائمة إجراءات التنفيذ على العقارات في حالة عدم السداد. وقد أوضحت الحكومة أن عدم القدرة على الحصول على مسكن تمثل إحدى العقبات الهامة لتحسين الظروف السكنية لدى الأسر متوسطة ومنخفضة الدخل.

وفي ظل الظروف الحالية التي يشهدها السوق العقاري، تتزايد الصعوبات التي تواجهها الأسر متوسطة ومنخفضة الدخل في الحصول على المساكن التي يوفرها القطاع الخاص في إطار البرنامج القومي للإسكان وبرامج الدعم الحالية المقدم من الحكومة. وفي نفس الوقت، وصلت مستويات الإيجار إلى مستويات مرتفعة للغاية بحيث يصعب استمرار التعامل معها. إن نظام دعم الإسكان يفتقر إلى الشفافية، ويعانى من عدم القدرة على الوصول إلى الشرائح المستهدفة. ويتزايد تعقد المشكلة بسبب ارتفاع عدد المساكن الشاغرة، بالإضافة إلى تنامي القطاع غير الرسمي، بما يؤثر بصورة سلبية على تنمية سوق العقارات.

وبالنظر إلى المستقبل نجد هناك حاجة ملحة لوضع نظام متكامل للتمويل العقاري من خلال وضع خريطة طريق إستراتيجية لسوق التمويل العقاري وإعداد إستراتيجية متكاملة للإسكان تتضمن التمويل العقاري، مع التركيز بصفة خاصة على إسكان الفئات منخفضة الدخل. كما يجب أن تتمثل إحدى أولويات جدول الأعمال في خلق بيئة مواتية تساعد جهات التمويل العقاري على تطوير نشاط التمويل العقاري، والوصول إلى أسواق الفئات منخفضة الدخل من خلال تعزيز الإطار التنظيمي والمؤسسي لسوق التمويل العقاري، بما في ذلك إدخال تعديلات على قانون التمويل العقاري، وتبسيط إجراءات تسجيل الملكية، وإجراءات الإفلاس، والتنفيذ على العقار. هذا بالإضافة إلى تشجيع مشاركة القطاع الخاص، ومراجعة نظام دعم الإسكان الحالي ليكون قائما على الطلب وليتسم بالشفافية والفعالية الاقتصادية والقدرة على الوصول إلى الفئات المستهدفة. وتتطلب كافة هذه الإصلاحات بذل جهود مشتركة فيما بين الحكومة والقطاع الخاص والمجتمع المدني.