

ودائماً .. عمار يا مصر

الاستثمار العقاري
وتحديد الأدوار

1. دور الدول

في الأسبوع الماضي تحدثت عن قضايا الاستثمار العقاري وعرضت لتحقيق نشرته جريدة المصور يوضح على لسان المستثمرين العقاريين أنه بالرغم من العدد المحدود مما تم تنفيذه من الفيلات والشقق فإن هناك حالة ركود في السوق العقارية وان الحل من وجهة نظر من شملهم التحقيق هو دخول البنوك التجارية في عملية تمويل المشترين للوحدات السكنية بضمن هذه الشقق وما يقتضيه الأمر من تعديل قانون البنوك والائتمان كما اشترت الى سبق الاهرام الاقتصادي ونشر مشروع القانون الذى تقدم به المهندس طلعت مصطفى عضو مجلس الشعب بتعديل قانون البنوك والائتمان بما يسمح بالإقراض طويل الاجل لشراء الوحدات السكنية بضمنها وانتهت الى ان قضية تمويل الاستثمار العقاري قضية متشابكة تحتاج تحديد الأدوار لتكاملها لا تداخلها دون استغلال واليوم نعرض لدور الدولة في هذا المجال . والدولة منذ قديم الزمان في مصر ولازالت هي المالك الرئيسي للأرض الصالحة للتعمير والبناء فكانت الأراضي الصالحة للتعمير والبناء فكانت الأراضي خارج كردونات المدن تابعة للأجهزة المعنية بأمالك الدولة وبعد صدور القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة حدد في فصله الثاني بان تتولى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة اختيار المواقع اللازمة لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وإعداد التخطيطات العامة والتفصيلية لها وذلك طبقاً للخطة العامة للدولة - وحدد وسيلة ذلك . كما حدد بان يصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس لتخصيص الأراضي المملوكة للدولة التي يقع عليها الاختيار لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والطرق الموصلة اليها بغير مقابل للهيئة العامة للمجتمعات العمرانية الجديدة وكذلك الحال بالنسبة للأراضي الصالحة للتعمير السياحي والتي تقوم بتجديدها وتخطيطها الهيئة العامة للتنمية السياحية.

معنى ذلك أن دور الدولة بالنسبة للأراضي الصالحة للتعمير . وبالتالي للاستثمار العقاري السكنى أو السياحي . إن هيئة المجتمعات العمرانية وفى هيئة.

تابعة لمجلس الوزراء بعد ان تختار موقع التجمع العمراني وتعد التخطيطات العامي والتفصيلية التي توضح وظيفة ونوعية استخدامات أراضي هذا التجمع تستصدر قراراً من مجلس الوزراء بتخصيص ارضى هذا التجمع للهيئة التي ينظم القانون وسيله التصرف فيها بغرض تميمتها وتعميرها ومسئولية الهيئة تجاه مد هذه الأراضي بالمرافق العامة والمدى الزمنى المطلوب للتعمير وطبقاً لأولويات برامج التعمير يتم توزيع وتخصيص هذه الأراضي وكذلك الحال فيما يخص ما يتم تخصيصه للتنمية والاستثمار السياحي ويترتب على هذا الدور متابعة ما يتم تخصيصه للاستثمار العقاري أو السياحي من مساحات ليكون ما يقام عليها متفقاً مع المخططات والتي تتفق مع الخطة العامة للدولة .

وهناك دوراً آخر للدولة في هذا المجال .. هو دور الإطار التشريعي الذى يساعد على دفع حركة التعمير طبقاً للخطة مما قد يحتاج الامر الى تعديلات في قوانين قائمة تعاون في ذلك كمشروع قانون للرهن العقاري الذى يشار اليه كثير

هذه الايام وايضاً يدخل في دور الدولة وضع الإطار التشريعي الذي يضمن حسن إدارة هذه الاستثمارات العقارية باعتبارها اصولاً قومية.

ومعنى ذلك ببساطة أن دور الدولة بعد ان توفر الارض المخططة محددة الاستخدام للاستثمار العقاري السكنى او السياحي طبقاً لأولويات وبرامج التعمير والخطة العامة لتوزيع السكان تتابع تنفيذ ذلك طبقاً لما توفره من أطر تشريعية تتضمن حقوق جميع الاطراف لتؤكد أن الاستثمار العقاري السليم دور مطلوب يكمل دور الدولة في هذا المجال ودائماً عمار يا مصر .