

ودائما .. عمار يا مصر

الاستثمار العقاري ومشروع قانون الرهن العقاري

كثر الحديث في الشهور الماضية عن الاستثمار العقاري وعقدت ندوات كثيرة ناقشت قضية الاستثمار العقاري بكل جوانبها الايجابية والسلبية وانعكاساتها على الاقتصاد القومي وعقبت على بعضها في هذا المكان مؤكداً أن الاستثمار العقاري كان وسيظل أحد أوجه الاستثمار المطلوب والمرغوب وأن هذا النوع من الاستثمار يشكل قاطرة لمجموعة من الصناعات والحرف تزيد على الستين. تتشط مع نشاطه. ولا خلاف بين كل من ناقشوا هذه القضية فيما ذكرت. أما الخلاف فهو من نوعية المعروض وحجمه وقدرات استيعابه في حيز زمني محدود.

- ومنذ اسبوعين قرأت في مجلة المصور تحت عنوان (ماذا لا تمويل البنوك شراء الشقق الصغيرة والمتوسطة.) وحمل التحقيق العناوين الفرعية التالية مطلوب الآن 20مليار جنيه من البنوك لتمويل مشتري الشقق - مفاجأة المستثمرون العقاريون يقولون نفذنا 50 ألف فيلا وشقة والسوق لم يستوعبها - رئيس اتحاد البنوك يقول مشروع قانون الرهن العقاري جاهز والحكومة لا تعارضه - البنوك العقارية الثلاثة تقترض من البنوك التجارية لتقترض مشتري الشقق وقدمت كاتبة التحقيق (صفاء لويس) للتحقيق بأن معظم الاسر المصرية لا تستطيع

أن تدفع أكثر من 250 - 300 جنيه ايجارا شهريا للشقة لأن هذا المبلغ يزيد على 30 % من الدخل الشهري الأسر وهي نسبة كبيرة اذا قورنت بمثيلتها في العالم ولكن هذا المبلغ لا يكفي - في ضوء تكاليف البناء الحالية والأسعار المطروحة في السوق العقاري - سوى لتأجير شقة صغيرة جدا مساحتها لا تتجاوز 50 م² وهي مساحة لا تكفي للأسر التي يتراوح عدد افرادها 4 - 5 في المتوسط وربما لهذا السبب أصيب السوق العقاري بالركود . ولقد أجمع كل من شملهم التحقيق من مسئولين واقتصاديين ومستثمرين عقاريين بأن هناك ظاهرة ركود في السوق العقارية وأن هذا الركود لا يحركه الا نظام تمويل المشترين .

في ضوء حقيقة ارتفاع تكلفة البناء للوحدة السكنية وادخال المرافق، وذكر أحد الاقتصاديين أن عجلة التشييد والبناء خلال الأشهر الماضية كانت في واد واحتياجات السوق الفعلية في واد آخر ودعي الكثيرون الى ضرورة تعديل قانون البنوك والائتمان لتمكين البنوك التجارية من تمويل المشترين لبعض الوحدات أن تخوف البعض من تجربة التوسع في ذلك .

- وفي الأسبوع الماضي نشر الأستاذ عصام رفعت في كلمته بالأهرام الاقتصادي مشروع القانون الذي تقدم به المهندس طلعت مصطفى وكيل لجنة الاسكان بمجلس الشعب،

وأحد أكبر المستثمرين العقاريين حالياً والذي اقترحه ويتضمن تعديل بعض أحكام قانون البنوك والائتمان رقم 163 لسنة 1957 ليتمكن المواطنون من خلاله أن يحصلوا على.. قروض طويلة الأجل بضمان الأرض والعقار، ولم ينشر هذا المشروع بقانون سوى في الأهرام الاقتصادي.

• القضية مهمة جدا.. تستوجب المناقشة من كل جوانبها وعملية تمويل مشروعات الاسكان بنوعياتها المختلفة تحتاج لتكاملية دراستها وتحديد الأدوار مطلوب.. دور البنوك...دور الدولة.. دور المستثمرين.. حاجات وقدرات المواطنين.. وتكامل هذه الأدوار دون استغلال ودون تداخل.

ولكن يتكامل من أجل توفير حاجة الاسكان بنوعياته وفي موقعه المناسب في وقته المناسب وللحديث بقية ان شاء الله.. ودائما عمار يا مصر.