

تقيقات

عندما خرج قانون التمويل العقاري إلى النور منذ خمس سنوات وضع الكثيرون عليه آمالاً عريضة متصورين انه سيساهم في حل مشكلة الإسكان بل كان بمثابة تحقيق أحلام تكاد تكون مستحيلة.. وهي الحصول على مسكن مناسب خاصة للفئات قليلة الدخل.. ولكن هذه الآمال والإحلام العريضة اصطدمت بصخرة الشروط التي وضعت للاستفادة من هذا النظام. ليس هذا فقط ولكن المغالاة الشديدة في سعر الفائدة على القروض ضاعفت من حجم الأزمة فعلى سبيل المثال الشخص الذي يحصل على قرض قيمته ٥٠ ألف

جنيه يحمل بفوائد لا تقل عن ٤٤ ألف جنيه أى ما يقرب من ضعف المبلغ ويسددها على ١٠ سنوات وكلما زادت فترة السداد زادت بالطبع الفائدة. حتى أصحاب الأراضي التي حصلوا عليها في المدن الجديدة على أقساط ولم يسدوا ثمنها حتى الآن فليس من حقهم الاستفادة من هذا النظام حيث ترفض شركات التمويل العقاري تمويل بناء هذه الأراضي وحتى اذا انتهوا من سداد قيمة الأرض فيجب ألا يقل الدخل الشهري عن ٢١١٠ جنيهات على الأقل.

التمويل العقاري للأثرياء فقط.. ولا عزاء للفلاية!

القانون فشل في توفير المسكن المناسب لغير القادرين الخبراء: النظام الاقتصادي الحر لا يعنى رفع يد الدولة عن كل شئ

خبراء الإسكان أكدوا ان القانون يوضعه الحالي لن يساهم أبداً في تلبية طموحات متواضعة الدخل في الفوز بشقة مناسبة وستظل الاستفادة منه مقصورة على الفئات القادرة والأثرياء الذين ليسوا في حاجة أصلاً إلى اللجوء لهذا النظام. قالوا إن المفترض أن يصبح نظام التمويل العقاري هو المستقبل بالنسبة للاقتصاد المصري ولكن في ظل الأوضاع المالية ان تحرك الأمور. طالبوا بإعادة النظر في لائحته التنفيذية وإيجاد حلول وبدائل مرنة.. والأهم ان تتدخل الدولة بدعم القروض التي تمنح لغير القادرين للحد من سعر الفائدة العالية التي تتراوح ما بين ١٢٪ إلى ١٤٪.



د. محمد عبدالباقى

أسعار الفائدة على القروض لا تراعى ظروف الشباب ومحدودى الدخل

نتيجة خلال عام على الأكثر من تقييم تلك التجربة حتى يمكن تعديل المسار أو تغيير القانون. يؤكد ان حل مشكلة الاسكان لذوى الدخل المحدود يتمثل في أن تعمل الدولة على تفعيل المشاركة الشعبية فى الإسكان سواء المشاركة بالجهود العضلى فى أعمال البناء والتشييد.. أو المشاركة فى التمويل أو المشاركة فى اتخاذ القرار.. اضعف إلى ذلك أهمية الاستفادة من تكنولوجيا البناء المتواضعة مع امكانيات المجتمع والتي تعتمد على الانشاء من خلال وحدات نمطية يسهل تركيبها دون

الحاجة إلى مقاولين وعماله ماهرة ومن الممكن ان تكون تلك المنشآت حوانات متحركة وليست هياكل خرسانية مما يشكل بعداً بيئياً هاماً ويسهل تنفيذها بواسطة المجتمع المحلى وهذه التجارب مطبقة بنجاح فى العديد من دول العالم الثالث سواء فى افريقيا أو شرق آسيا وأمريكا اللاتينية لذلك من الواجب تنويع المعروض من أنماط وأساليب التشييد والبناء وليس فقط الاعتماد على المنشآت الخرسانية التقليدية.

النظام الأمثل

د. احمد حسن استاذ شروعات الإسكان بجامعة الأزهر يؤكد ان أى نظام قانونى أو اقتصادى لتوفير وحدات سكنية يجب ان يكون مناسباً ومتماشياً مع ظروفنا وأحوال الفئات التي يستهدفها هذا النظام وليس مجرد استيراد أفكار وتجارب تم تطبيقها فى الخارج لأن الظروف تختلف من دولة لأخرى سواء من ناحية الدخل المادى أو حتى أنماط البناء التي يتم اقامتها. يضيف ان المتابع لنشاط التمويل العقاري منذ بدايته من ٤ سنوات تقريباً يجد انه لم يحقق الهدف منه سواء من ناحية توفير وحدة سكنية مناسبة لكل المستويات يتم سداد ثمنها على فترة طويلة، أو حتى إحداث نشاط فى سوق البناء والعقارات وهذا يرجع إلى الفائدة العالية التي يتم فرضها على القرض الذى تقدمه شركات التمويل العقاري والتي لا تتناسب مع معظم الفئات التي تبحث عن وحدة سكنية مناسبة ويخوف مقررتها المادية المحدودة لا يستطيع ان يستفيد من هذا النظام الشخصى الذي يقل دخله عن ٢٤ ألف جنيه

سنوات وبالطبع ليس متاحاً للغالبية العظمى من الباحثين عن وحدة سكنية. يؤكد ان النظام الاقتصادي الحر لا يعنى ان ترفع الدولة يدها عن كل شئ فهناك مجالات وقطاعات يجب ان تستمر الدولة فيها صاحبة اليد الطولى كتوفير المرافق والخدمات للمواطن.. ومنها الشقة السكنية فما المانع ان تدعم الدولة القروض التي تقدم من خلال التمويل العقاري بحيث تنخفض الفائدة إلى نسبة معقولة وليس كما هو موجود الآن.

أعلام مستحيلة

د. محمد الهاشمى رئيس جامعة عين شمس السابق يقول ان التمويل العقاري كان بمثابة أمل اللابئين في تحقيق أحلام تكاد تكون مستحيلة.. وهي الحصول على شقة خاصة للبطء من الشباب الذين تعلقت آمالهم فى الحصول على مسكن ملائم بسعر مناسب وقسط مريح.. ولكننا فوجئنا بعد عودة القانون للحياة وبعد طول انتظار لفترة وصلت إلى خمس سنوات انه لا فائدة من صدور القانون الذى طالما انتظره الملايين من الشباب لأنه ببساطة شديدة جاءت لا تحته التنفيذية بمثابة صدمة حطمت الأحلام لأنها لا تتعامل سوى مع من يمتلك دخلاً شهرياً قدره ٦٥٠ جنيهاً. وهنا أتساءل من هو الشباب الذى يبدأ حياته بهذا المبلغ لقد حصلت على هذا المرتب عندما وصلت إلى منصب رئيس جامعة.

طالب د. الهاشمى بوضع أنظمة وشروط أكثر مرونة لحل مشاكل الاسكان لكنه جاء ليساعد فئة محددة لكي تساهم فى تنمية الوعي لدى المواطنين لزيادة الأقبال



المباني الفارهة لن تحل أزمة الإسكان.. أين مساكن محدودى الدخل؟ ويغفل باقى الفئات الأخرى وهو ما يتطلب وقفة من المسؤولين. ولابد أيضاً من وجود استراتيجية مرنة قابلة للتغيير طوال الوقت لمقابلة احتياجات ومتغيرات السوق.. وتهدف فى المقام الأول إلى إيجاد القوة الشرائية وتفسير الخطوط التموينية المتعددة التي تناسب مستويات الدخل المختلفة وتوسيع نطاق الممولين لتشمل البنوك التجارية والعقارية وشركات التمويل العقاري واجتذاب الاستثمارات الأجنبية الراضية فى تمويل عملية الشراء والتفاوض مع المنظمات العالمية لتوفير طرق التمويل ذات العائد المنخفض لمواجهة ظروف السوق.

أوضاعنا مختلفة

د. مصطفى دسوقي مدير مركز دراسات الاقتصاد الاسلامى بجامعة الأزهر.. يقول ان قانون التمويل العقاري مأخوذ عن مثيله فى أمريكا فهناك يشجعون الجميع على الاقتراض من البنوك ولديهم فوائده ثابتة وأخرى متغيرة وفى حالات الركود الاقتصادى يقومون بتخفيض أسعار الفائدة.. إضافة إلى أن الدخول هناك مرتفعة.. أما الوضع عندنا فهو مختلف تماماً.. فالغالبية العظمى من المواطنين دخولهم منخفضة وليست متوسطة.. لذلك فنظام التمويل العقاري الذى يطبق فى مصر فى إطار القانون الذى صدر عام ٢٠٠١ وتوقف طوال خمس سنوات للعديد من المشاكل التي اصابتها بالشلل والجمود وعاد بعد اكتمال المنظومة التشريعية مع بداية هذا العام اصاب السواد الأعظم من الشعب المصرى بالاحباط نظراً للشروط التي لا تنطبق عليهم، إضافة إلى ارتفاع الفائدة والرسوم المصرفية الأخرى كما انه فى حالة العجز عن السداد يتم الحجز على الشقة وطرحها فى المزاد مهما كانت ظروف الشخص الذى تعثر. إن الهدف من هذا القانون هو مساعدة الأثرياء وليس المساءة من الناس وهذه الفئات المتميزة كما سبق وأن ذكرت ليست بحاجة على الإطلاق للمساعدة أو الاقتراض.. لابد ان يشعر كل مسئول فى الدولة إن الفئات التي لا تمتلك دخلاً مرتفعاً فى جزء منه ويجب ان يضعها فى حساباته ويوفر لها مزايا وتشهيلات مرنة وحقيقية حتى تشعر أيضاً بالانتماء والارتباط بالمجتمع الذى تعيش فيه. واعتقد انه ليس هناك شئ أصعب من ان يعيش الانسان يبحث عن مأوى مناسب بلا جدوى. وقال على الرغم من وجود مخزون ضخم من المنتج العقاري ذى فائض كبير فى الاسكان الفاخر إلا أن السوق يشهد عدم توافق العرض والطلب والسبب وجود فائض ضخم فى الاسكان الفاخر ونقص فى اسكان متوسطى ومحدودى الدخل ووجود طلب متزايد عليه. علينا ان نعمل على إيجاد حلول وبدائل عملية سواء بتصريف الاسكان الفاخر وهو ما يتطلب خطة تسويق مطورة لجذب المستثمرين العرب والأجانب إلى هذا القطاع الهام والذي يمكن ان يساهم بالفعل فى رفع معدلات النمو وتوفير فرص عمل متنوعة حيث يرتبط بهذا القطاع ما يزيد على ١٠٠ صناعة وحرقة مرتبطة بعمليات البناء والتشييد.

أما الفئات التي تحتاج للإسكان العادى فيجب إعادة النظر فى أسعار الأراضي التي تلحح للبيع فمن الأفضل منح الأراضي بتكلفة المرافق أو حق الانتفاع لفترات طويلة حتى يتسنى لهم البناء والسكن. وأخيراً لابد من إعادة تغيير اللائحة التنفيذية لهذا القانون الذى ظل حبيس الأدراج لعدة سنوات وعندما خرج إلى النور كان أكبر صدمة للباحثين عن مسكن بسيط.

آليات أخرى
عرضنا القضية على أسامة صالح رئيس هيئة التمويل العقاري فاكد ان الشباب هم الفئة الأكبر اهتماماً من الصندوق لدعمهم فى الحصول على شقة أو مسكن مناسب والصندوق أيضاً لا يتعامل بشكل واحد مع كل الحالات التي تقدم للحصول على قرض.. لكنه مفتوح أمام الجميع كل حسب ظروفه وقدراته المالية كما ان هناك آليات أخرى للتعامل مع اصحاب الدخول المنخفض يوضح المسئولون للمتقدمين من الشباب.. ولا يتم رفض أى طلب على الإطلاق لكن تدرس كل حالة على حده.. ولم يتم تحديد النسب أو الدخول التي يتم على أساسها منح القروض للشباب.

مستشفيات الحكومة فقيرة.. والمريض يبحث عن مأوى سرير لكل ٨٥٥ مواطناً.. وطبيب لكل ٢١٩٦ مريضاً



يبدو أنه مكتوب على المريض فى مصر أن يعاني الأمرين فألى جانب آلام مرضه عليه أن يتحمل عدم وجود سرير له داخل المستشفيات يلطم عليه الآلمه أو طبيب يعتنى به ويقوم على رعايته. أكد تقرير صادر عن مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بمجلس الوزراء أن نصيب المواطن بمستشفيات وزارة الصحة هو سرير واحد لكل ٨٥٥ مواطناً على مستوى الجمهورية. أوضح التقرير أن محافظة البحيرة تعتبر الأكثر فى عدد المواطنين بالنسبة لعدد الأسرة فكل ١٢٤٨ مواطناً لهم سرير واحد فقط بالمستشفيات. أشار التقرير إلى أن الطبيب الواحد يقوم بعلاج ٢١٩٦ مريضاً سنوياً بالمستشفى بينما يتخضف العدد فى محافظة سيناء حيث يقل عدد المواطنين بالنسبة لعدد الأسرة فكل ١٤٤ مواطناً لهم سرير واحد.

قوائم الانتظار تمتد لعدة أشهر فى معهد الأورام والدمرداش

المساء قامت بجولة لعدد من المستشفيات للتعرف على الواقع. الوضع داخل المستشفيات مخيف حيث أكوام البشر ينتظرون أمام العيادات للدخول للطبيب والمريض يفترشون الأرض انتظاراً لإخلاء سرير لهم والأطفال يعالجون داخل صالات الانتظار وعلى المقاعد الخشبية وقوائم الانتظار فى المستشفيات لإجراء عملية جراحية بالمئات وتمتد لأشهر طويلة. أكد المرضى أن الوضع داخل المستشفيات سيء ويزيد من معاناتهم ويجعل البعض يفقد الأمل فى العلاج والشفاء، كشفوا أن بعضهم في ذمت إلى عمليات جراحية سريعة ولكنها مؤجلة بسبب نقص الأسرة أو عدم توفير الأطباء خاصة فى معهد الأورام ومستشفى الدمرداش بالعجاسة. محمد محمد الهالى - عامل - يقول: احتاج إلى عملية جراحية لإزالة ورم كبدي وأحضر إلى معهد الأورام يومياً منذ أربعة أشهر لإجراء الجراحة ويتم تأجيلها لعدم وجود أسرة وعندما ذهبت إلى إدارة المستشفى للاستفسار عن موعد إجراء الجراحة أبلغوني بأننى على قائمة الانتظار وعلى أن تحصل حيث أنتظرنى أنا.

المركز الرسمى للإصلاح بالمتنزل
هر وند نسج
جولدا ستار * جولدى * داينو

دليل الصحة

..و مريض يتلقى العلاج فى الصالة