

# قرعة أم مزاد أم حق انتفاع؟!

## ضرورة القضاء على أساليب المضاربات ونظام «التسقيع» منعا للتحايل

في البداية يؤكد الدكتور عمرو عزت سلامة رئيس مركز بحوث الإسكان والبناء أنه لا تعارض بين ما اقتره مجلس الوزراء أخيرا بخصوص استخدامات الأراضي وبين ما تقوم به لجنة سياسات الإسكان حاليا من وضع خطة مستقبلية متكاملة لقطاع الإسكان لأننا عندما ننتهى من وضع الخطة سنعمل على إيجاد توافق بين رؤيتنا وبين ما قرره مجلس الوزراء للوصول إلى الأسلوب الأفضل لاستخدامات الأراضي بما يساعد على حل مشكلة الإسكان والقضاء على أساليب المضاربات ونظام «التسقيع».

وأوضح الدكتور أبو زيد راجح عضو لجنة سياسات الإسكان أنه إذا كانت الأراضي للاستثمار السكني السياحي في مناطق قريبة من وسط المدينة فتكون لمدة ٦٠ عاما في المتوسط وبقيمة إيجارية متوسطة على أن تعود الأرض للدولة عقب انتهاء مدة الامتياز لتعيد طرحها للإيجار مرة أخرى سواء للمستثمرين أو للأفراد حسب طبيعة كل منطقة وبذلك تخرج من المضاربات إضافة إلى توفير حصيله شهرية مرتفعة تستغلها الدولة في البناء لمحدودي الدخل وبذلك تتحكم الدولة في التنمية العمرانية. أما الدكتور رأفت

### تحقيق:

### بدوى السيد

شميس خبير الإسكان الحضري بمركز بحوث الإسكان والبناء.

ويوضح أنه بالنسبة للدولة فإنها تحصل على دخل شهري مقابل حق الامتياز أما المستثمرون فسيوفر عليهم أموالا طائلة قيمة الأراضي التي كانوا

يدفعونها عند الشراء وهذا يؤدي إلى ضخ هذه الأموال في عملية البناء كما يجنبهم عملية التعثر التي كانت تحدث للكثير منهم قبل أن يبدأ في البناء بما يؤدي إلى زيادة حجم العرض عن الطلب في المساكن فتتخفض الأسعار أما المواطن فإن حجم المعروض أمامه يكون كبيرا وينظام الإيجار البسيط الذي يكون في متناول الجميع وبأسعار منخفضة. ويوضح الدكتور اسماعيل عثمان رئيس مجلس إدارة شركة المقاولون العرب السابق أنه بالنسبة للمناطق المخصصة لمساكن محدودي الدخل التي سيتم توزيعها بالإيجار فإن أفضل طريقة لعرضها للمستثمرين هو أسلوب المزاد العكسي بمعنى المستثمر الذي يؤجر الوحدات للمواطنين بأقل سعر يحصل على الأرض وهذا ما يعرف بنظام الإيجار التمويلي الذي يطبق بنجاح في الكثير من دول العالم ولا يتحمل فيه المستأجر (محدود الدخل) أقساطا وفوائد أو إهلاكا. ويشير الدكتور حماد عبدالله حماد عضو أمانة السياسات الاقتصادية بالحزب الوطني إلى أن عملية تسعير وتوزيع الأراضي يجب أن تختلف حسب نوعية الإسكان وطريقة طرحه فعملية بيع الأراضي بهدف البناء لمحدودي الدخل يجب أن تكون بالمجان مع تحصيل نصف تكلفة المرافق فقط، مطالباً بأن يتم ذلك بموجب تعاقد بشروط صارمة ملزمة للمستثمر وأن تحسب قيمة الإيجار على أساس الاستثمار الطبيعي بأن يكون أعلى من الفوائد البنكية بنسبة لا تزيد عن ٢٪ وكذلك يجب أن تكون المدن الجديدة بارتفاعات أكثر من ثلاثة أدوار. وبالنسبة للإسكان المتوسط يؤكد أنه يجب أن تباع الأرض بسعر مناسب أعلى من تكلفة المرافق بحيث لا يزيد سعر المتر على ١٠٠ جنيه مع وضع متوسط سعري للوحدة السكنية. وفيما يختص بالإسكان الفاخر فإن أفضل طريقة له هو المزاد العلني. ويؤكد الدكتور عبد المحسن برادة عضو لجنة سياسات الإسكان بوزارة الإسكان أنه يؤيد بيع أرض الفيلات والإسكان الفاخر بنظام المزاد العلني أما أرض الإسكان المتوسط والمنخفض فيجب أن تدعمه الدولة ويتم طرحه بالقرعة.

ويؤكد حسن دره رئيس إحدى شركات الاستثمار العقاري أنه بالنسبة لإسكان محدودي الدخل والمطلوب منه ٨٥ ألف وحدة سنويا حسب البرنامج الانتخابي للرئيس حسني مبارك فيجب أن تعطى الأرض للمستثمرين مجانا ليقوموا ببناء وحدات سكنية مساحتها ٦٣ مترا ثم تسلم لهيئة التمويل العقاري بسعر التكلفة يحصل المستثمرون على ثمن الوحدات نقدا موضحا أن أسلوب الإيجار المقترح لن ينجح لأن المستثمر سوف يتكبد مبالغ طائلة جدا في عملية البناء والإيجار ضعيف وسيكون لمدة ٧ سنوات وهي مدة كبيرة جدا بالنسبة لإعادة تحصيل رأس المال المستثمر.

ويطالب الدكتور عبدالله عبدالعزيز رئيس شعبة الإسكان بأكاديمية البحث العلمي بدراسة عملية بيع الأراضي وتسعيرها بحيث تؤدي إلى تحقيق الهدف المراد منها وهو انتشار التنمية العمرانية في جميع الأقاليم وليس في منطقة واحدة. ويشيد الدكتور محمد عبد الباقي إبراهيم أستاذ التخطيط العمراني بجامعة عين شمس بقرار إلغاء التخصيص موضحا أنه يحقق العدالة والشفافية.