

تقرير برلماني يكشف واقعه في مصر

٧٠٪ من القضايا أمام المحاكم تخص الإسكان

أصدرت لجنة الإسكان بمجلس الشعب برئاسة محمد أبو العينين تقريراً حول العلاقة بين المالك والمستأجر أدرج التقرير على جدول أعمال المجلس في يومه الأخير يوم الثلاثاء ولم يأخذ حقه من المناقشة.

والتقرير الذي بدأ منحازاً للمالك على حساب المستأجرين وضع حزمة من التوصيات التي قد تكون مؤشراً للقانون القادم. مجموعة توصيات يتناول الجانب التشريعي إصدار تشريع جديد متوازن ويراعي البعد الاجتماعي أهم معالمة زيادة في القيمة الإيجارية على أساس تاريخ إنشاء المبنى وأن تكون الزيادة سنوية تراعى مستوى التضخم ومتدرجة حسب الشرائح على أن يسمح باستمرار الإقامة في الوحدات السكنية للمستأجرين غير القادرين وفقاً لحكم المحكمة الدستورية العليا مراعاة للضرورة الاجتماعية على أن تتم زيادة القيمة الإيجارية لهذه الوحدات وتشجيع كل من المالك والمستأجر على شراء حق الطرف الآخر في الوحدة السكنية وفق تعويض يتم الاتفاق عليه بينهما مباشرة وعودة الوحدات المؤجرة لجهات حكومية إلى ملاكها تنفيذاً لقرار رئيس الوزراء، وتمكين المالك من إخلاء وهدم العقارات الآيلة للسقوط التي يمكن إعادة بنائها بعدد وحدات أكبر وبضمان عودة المستأجر إليها بنفس الأجرة أو بأجرة جديدة يتفقان عليها، دعم المستأجرين غير القادرين من خلال سداد الدولة الفرق بين القيمة الإيجارية الجديدة و٢٥٪ من دخل الأسرة.

وطبقاً للحديث عن دعم المستأجر نوع من الخيال فكيف يتم دعم السكن في الوقت الذي تبحث فيه الحكومة إلغاء الدعم بشكل عام، وإذا كان ما سبق يخص التشريع فإن التقرير تضمن توصيات تتعلق بتعليق السياسات أهمها دور جديد للدولة والمحليات لهم العقارات الآيلة للسقوط ودور البنوك وشركات التمويل العقاري في تقديم تمويل لهم وإعادة بناء العقارات، وتشجيع البناء للإيجار من خلال خفض أسعار الأراضي.

وقام أجهزة الدولة بالبناء للإيجار فقط وعرض الوحدات الشاغرة للإيجار بأسعار في مقدرة محدودى الدخل، وزيادة الدعم المخصص للإسكان الاجتماعي في موازنة الدولة وتطوير الأحياء التهاكلة في المناطق العشوائية، وإنشاء جهاز إدارى مسئول عن توفير الإسكان الاجتماعي.

وتضمن التقرير الآراء المختلفة الخاصة بالعلاقة بين المالك والمستأجر وأهمها رأى وزارة الإسكان الذي أكد ضرورة إصدار تشريع جديد متوازن يتناول العلاقة بين المالك والمستأجر في المساكن القديمة استكمالاً للجهود الدولة والوزارة التي بدأت بالقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ والقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ والمعدل بالقانون ١٤ لسنة ٢٠٠١ ووضعت الوزارة عدة محددات أهمها: زيادة القيمة الإيجارية وترجها على المدى الطويل.

وتحديد القيمة الإيجارية أخذاً في الاعتبار قيمة إيجار المتر المسطح من المساحة الصافية للوحدة وتختلف هذه القيمة وفقاً لتاريخ إنشاء الوحدة والمستوى العمراني للمنطقة الكائنة بها الوحدة، وعند تقرير الزيادة يؤخذ في الاعتبار تاريخ إنشاء الوحدة وتاريخ أول تعاقد لإيجار الوحدة والمنطقة العمرانية ومساحة الوحدة وتحميل تكاليف الصيانة على الشاغرين وتحديد فترات توارث الإيجار بحيث لا تكون مطلقة.

وتضمن التقرير مقترحات للكثير فتحى سعد - محافظ الجيزة أهمها هدم المناطق المتدهورة وعلى عشر مساحتها يتم بناء مساكن لجميع شاغليها وتدخل البنوك أو المستثمرون، كعمول مقابل باقي المساحة، كما يمكن أن تقوم صناديق الإسكان بالمحافظات بالبناء بدون أرباح للمستأجرين وتملك لهم الوحدات مقابل مقدم أو أقساط على ٣٠ سنة.

كشفت التقرير عن واقع الإسكان في مصر وأهم ملامحه اتجاه غالبية الملاك نحو التملك وليس الإيجار مع ارتفاع قيمة الوحدات لتصل إلى من ٧ - ١٠ مرات متوسط الدخل السنوى للأسر بمعنى أن دخل الأسرة بالكامل لمدة ١٠ سنوات يتم انخاره دون أى انفاق على بنود أخرى - لتتمكن الأسرة من شراء شقة.

وهذا أعلى معدل في العالم حيث يتراوح المتوسط بين ٣.٥ - ٥ مرات فقط.

الملح الثاني سوء توزيع الوحدات السكنية على الأسر المصرية حيث تمتلك ربع مليون أسرة أى ٢٪ من مجموع الأسر المصرية ثلاث وحدات سكنية أو أكثر أى ٧٥٠ ألف وحدة سكنية تمثل هذه النسبة من الأسر قمة الهرم الاجتماعي، وتمتلك مليون أسرة تمثل ٨٪ من مجموع الأسر وحدثين سكنيتين بمجموع ٢ مليون وحدة سكنية.

أى أن هناك مليوناً وربع مليون أسرة تمتلك ٢.٧٥ مليون وحدة سكنية أى أن ١٠٪ من مجموع الأسر تمتلك ٢٥٪ من الوحدات السكنية في مصر.

وهناك ٨ ملايين أسرة تعيش كل منها في شقة إسكان متوسط وبدون المتوسط.

نحوى طنطاوى

من يحدد الإيجار في قانون المساكن القديمة؟ ومن يحمى المالك؟ الذين قال تقرير لجنة الإسكان إنهم تعرضوا لظلم فادح طوال السنوات الماضية.. ولكنهم نسوا السؤال الأهم وهو من يحمى المستأجرين المستحقين للبقاء في مساكنهم حتى لا نذبحهم بقانون جاء ليحسن وضع فئة على حساب الأخرى؟!

قضايا كثيرة وأسئلة نحاول أن نجد لها إجابة واقتراحات يضعها خبراء الإسكان حتى نخرج بقانون يحترمه الجميع وليس قانوناً يؤدي إلى ثورة اجتماعية وفوضى.

بداية علينا أن نعرف أن المعدل العالمى للإسكان يحدد القيمة الإيجارية للسكن بنسبة تتراوح بين ١٥ و ٢٠٪ من الدخل العام للأسرة.. وهي نسبة متعارف عليها عالمياً إلا أنها في مصر متناقضة فهناك شقق في أماكن راقية (المهندسين - جاردن سيتي - المعادي - الزمالك) إيجارها لا يتعدى الجنيهات السبعة أو يقل.. وهناك شقق أخرى في إمبابية وشبرا والزاوية يدفع المواطن من معدومى الدخل فيها ما يقارب الـ ١٥٠ والـ ٢٠٠ جنيه.

ومصر يتم تصنيفها ضمن الدول ذات التنمية البشرية المتوسطة وترتيبها ١٢٠ من بين ١٧٧ دولة يشملها دليل التنمية البشرية الذي يركز على ثلاثة أبعاد للتنمية قابلة للقياس هي أن يعيش الإنسان حياة مديدة صحية وأن يكون حسن الاطلاع وأن يحصل على مستوى معيشى لائق.

ويتطبيق هذه المعايير على مصر سنجد أن التقرير الذي أعدته الأمم المتحدة - لعهد الفقراء في بلدنا- وصل إلى ٣٤ مليوناً إلا أن ذلك لم يعجب وزير التخطيط الذي ثار وأكد أنهم فقط ١٤ مليوناً منهم ٤٠٠ ألف فقط في فقر مدقع.. ولم يحدد لنا كمستول أية مقاييس اتبعها للوصول إلى هذه النتائج التي تجعل الحياة لونها وريدياً.

ورغم ذلك فقرأة بسيطة في تقرير البنك الدولي الإيجار القانونى الحالي أو سبعة أمثال فالشقة مثلاً التي إيجارها ثمانية جنيهات لابد أن يصل إلى ٤٠ جنيهًا. ثم بعد هذه الزيادة الفورية يتم زيادة الإيجار بمعدل سنوى وليكن مثلاً ٥٪ سنويًا، أو يزيد بمعدل زيادة الأسعار التي تعلنها الدولة.

وتؤكد د. راجح أن هذه الإجراءات العائذ منها ليس كبيراً ولابد أن يصحبها عدة خطوات هامة أولها أن المستأجر الذي لا يقيم بصفة دائمة في وحدته لابد أن يردها للمالك، إلا إذا كان هذا الشخص في الخارج في عمل.. وهذه الوحدات عندما تخل السوق العقاري سنؤدي إلى انتعاش كذلك لابد أن أشجع المستأجر على تملك الوحدة التي يسكنها طالما أن تسبب لآى منها خسائر.

أما إذا أراد المالك إخراج المستأجر وبالاتفاق بين الطرفين يكون هناك اتفاق بينهما على أن يدفع المالك مبلغاً محدداً نسبة (٤٠٪ مثلاً) من ثمن الوحدة حتى يستطيع المستأجر الانتقال إلى شقة بديلة.

كذلك لابد أن تدعم الدولة القيمة الإيجارية إذا زادت عن الحدود والمسموح بها (٢٥٪) من دخل الأسرة.

نور الدولة
أما الدكتور محمد عبد الباقي إبراهيم أستاذ مساعد بهندسة عين شمس فيرى أننا في حاجة إلى فترة انتقالية تتراوح بين خمس إلى سبع سنوات يتم فيها رفع القيمة الإيجارية بنسبة لا تتعدى الـ ٢٠٪ أو الـ ٢٥٪ سنويًا وصولاً إلى تحرير القيمة الإيجارية وخلال تلك الفترة يتاح للسكان الفرصة في إيجاد سكن بديل لمن لا تتاح لهم القدرة على دفع القيمة الإيجارية المتزايدة.

وهنا يكون هناك دور اجتماعى على الدولة لصالح الفئات ذات الدخل المحدود من خلال توفير مشروعات إسكان لنوى الدخل المنخفض والعمل على تفعيل المشاركة الشعبية في البناء وتوفير القروض الميسرة للحصول على أراضى للبناء أو مساكن جديدة في المجتمعات العمرانية الجديدة وغير ذلك من النظم التي تساعد في إيجاد مسكن بديل كذلك لابد من تعريف المالك في أنه لو تجاوز من تحديد القيمة الإيجارية بعد الفترة الانتقالية فلن يجد من يقبل السكن لديه ولذلك سيضطر لتخفيض القيمة الإيجارية.

ورغم أن هذه الخطوات جاءت متأخرة جداً ويتوقع أن تحدث هزات اجتماعية لبعض الوقت إلا أن كل ذلك سيؤدي لاستقرار السوق وسيشجع القطاع الخاص على الاستثمار في العقارات.

ابوزيد راجح رئيس لجنة الإسكان

من يحدد القيمة الإيجارية للمساكن القديمة؟

القانون الجديد.. الطريق إلى ثورة اجتماعية

الأسبق بمجلس الشورى وعضو المجالس القومية المتخصصة: فالوحدات السكنية في الخمسينيات والستينيات كان المستأجر يدفع إيجاراً لها يوازى ٢٠٪ من دخله في هذا الوقت وقد وافق هو والمالك على هذه النسبة - إلا أن التدخل المستمر في تحديد الإيجار وتجميده عند حدود معينة حتى أصبح لا يمثل أكثر من ١ أو ٢٪ من دخل المستأجر أدى إلى ظلم شريحة الملاك لهذه العقارات، لنجد أن هناك شريحة من المستأجرين تدفع قيمة إيجارية متدنية في حين أن هناك شرائح أخرى تدفع إيجاراً أعلى كثيراً من المعدل العالمى.

ويضرب بذلك مثلاً، فالغرفة الواحدة الآن تؤجر بحوالى (٧٠ جنيهًا) والشقة التي تحتوى ثلاث غرف إيجارها يصل ما بين ٢٥٠ إلى ٣٠٠ جنيهه تدفعها الشرائح الدنيا والمتوسطة، أما الشرائح العليا فهي لا تلجأ إلى الإيجار من الأصل بل يجذبها التملك.

لذلك سنجد أن هناك فئة بقيت تدفع الفتات لصاحب العقار بسبب ثبات هذه الأجرة وعدم توافقه مع معدلات ارتفاع الأسعار أو نسبة التضخم فتجد مستأجراً في عمارة قديمة يدفع ثلاثة جنيهات إيجاراً في حين يدفع ٢٠٠ جنيهه مقابل استخدام الجراج المقابل للعمارة لركن سيارته، فهل هذا عدل؟!

يضيف د. راجح أنه من الناحية العمرانية حدث تشوه شديد في الثروة القارية أدى إلى تجميد التطور العمرانى فرأينا عمارات متهاكلة على أراض قيمتها ملايين والعائد منها لا يتجاوز ١٥ أو ١٦ جنيهًا.

إلا أن د. راجح يؤكد أننا لا نستطيع بجرة قلم أن نلغى القوانين ونجعلها تخضع للعرض والطلب بل لابد من حل وسط يحقق التوازن بين مصلحة المالك والمستأجر من ناحية ولا يسبب قلقاً اجتماعياً خاصة أننا نتحدث عن قضية السكن التي تستلزم تحديد فترة للانتقال من الأجرة المحددة إلى الإيجار الحر، على أن تكون الفترة طويلة حتى يكون الانتقال أسهل وأيسر تتراوح بين ١٠ و ٢٠ عاماً.

كذلك لابد أن تحدث زيادة فورية ولتكن خمسة أمثال الإيجار القانونى الحالي أو سبعة أمثال فالشقة مثلاً التي إيجارها ثمانية جنيهات لابد أن يصل إلى ٤٠ جنيهًا.

ثم بعد هذه الزيادة الفورية يتم زيادة الإيجار بمعدل سنوى وليكن مثلاً ٥٪ سنويًا، أو يزيد بمعدل زيادة الأسعار التي تعلنها الدولة.

ويؤكد د. راجح أن هذه الإجراءات العائذ منها ليس كبيراً ولابد أن يصحبها عدة خطوات هامة أولها أن المستأجر الذي لا يقيم بصفة دائمة في وحدته لابد أن يردها للمالك، إلا إذا كان هذا الشخص في الخارج في عمل.. وهذه الوحدات عندما تخل السوق العقاري سنؤدي إلى انتعاش كذلك لابد أن أشجع المستأجر على تملك الوحدة التي يسكنها طالما أن تسبب لآى منها خسائر.

أما إذا أراد المالك إخراج المستأجر وبالاتفاق بين الطرفين يكون هناك اتفاق بينهما على أن يدفع المالك مبلغاً محدداً نسبة (٤٠٪ مثلاً) من ثمن الوحدة حتى يستطيع المستأجر الانتقال إلى شقة بديلة.

كذلك لابد أن تدعم الدولة القيمة الإيجارية إذا زادت عن الحدود والمسموح بها (٢٥٪) من دخل الأسرة.

نور الدولة
أما الدكتور محمد عبد الباقي إبراهيم أستاذ مساعد بهندسة عين شمس فيرى أننا في حاجة إلى فترة انتقالية تتراوح بين خمس إلى سبع سنوات يتم فيها رفع القيمة الإيجارية بنسبة لا تتعدى الـ ٢٠٪ أو الـ ٢٥٪ سنويًا وصولاً إلى تحرير القيمة الإيجارية وخلال تلك الفترة يتاح للسكان الفرصة في إيجاد سكن بديل لمن لا تتاح لهم القدرة على دفع القيمة الإيجارية المتزايدة.

وهنا يكون هناك دور اجتماعى على الدولة لصالح الفئات ذات الدخل المحدود من خلال توفير مشروعات إسكان لنوى الدخل المنخفض والعمل على تفعيل المشاركة الشعبية في البناء وتوفير القروض الميسرة للحصول على أراضى للبناء أو مساكن جديدة في المجتمعات العمرانية الجديدة وغير ذلك من النظم التي تساعد في إيجاد مسكن بديل كذلك لابد من تعريف المالك في أنه لو تجاوز من تحديد القيمة الإيجارية بعد الفترة الانتقالية فلن يجد من يقبل السكن لديه ولذلك سيضطر لتخفيض القيمة الإيجارية.

ورغم أن هذه الخطوات جاءت متأخرة جداً ويتوقع أن تحدث هزات اجتماعية لبعض الوقت إلا أن كل ذلك سيؤدي لاستقرار السوق وسيشجع القطاع الخاص على الاستثمار في العقارات.

ابوزيد راجح رئيس لجنة الإسكان

