

وزير الإسكان:

التطبيق يبدأ قبل نهاية العام الحالي والتركيز على الوحدات المخصصة لمحدودي الدخل

رئيس هيئة سوق المال:

العقار المسجل ضمانه أساسية لتفعيل القانون



محمد ابراهيم سليمان

اتهمت الحكومة شركات التمويل العقاري بتعطيل القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعروف بقانون التمويل العقاري حيث أكد مصدر مسؤول بوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية تخوف هذه الشركات من بدء عمليات الإقراض بسبب عدم وجود الضمانات الكافية لإعادة الأموال المقرضة في إطار القانون الجديد، وأشار المصدر إلى عدم توافر السيولة المالية اللازمة لبدء تنفيذ القانون حتى الآن وقال أنه سيتم البحث عن موارد مالية لتفعيله خاصة وأن تطبيق القانون الجديد سيتم على مراحل لتفادي الأزمات المالية التي تتعرض لها الحكومة في الوقت الحالي .. ومن المقرر أن يتم البحث عن طرق لتأمين أموال الشركات والبنوك المشاركة من تفعيل القانون. ويحتاج تطبيق القانون رقم ١٤٨ سنة ٢٠٠١ إلى ٥ مليارات جنيه وبالرغم من أن الحكومة أعلنت بدء تطبيق القانون واقراض المتقدمين للحصول على وحدات سكنية إلا أن شيئا لم يتحقق حتى الآن على أرض الواقع، ولم تجد الحكومة مخرجا إلا أن تتهم شركات التمويل العقاري بتعطيل القانون وتطلت بان المشكلة ترجع إلى استمرار البحث عن سبل تأمين أموال البنوك وشركات قطاع الاعمال المساهمة في شركات التمويل ضد المخاطر التي تشهدها الأسواق من المتعاملين. وتشير تقارير وزارة الإسكان إلى أن حجم استثمارات قطاع الإسكان في مصر بلغ ٢٦ مليار جنيه ويشترك بنسبة ٤٠٪ من حجم الناتج المحلي. وتكشف المؤشرات عن تخوف رجال الأعمال وأهل الخير في نفس الوقت من القيام بعمليات إيجابية لصندوق التمويل العقاري رغم أن الصندوق لديه مليار جنيه من الدولة لبدء عمله في اقراض الشباب من محدودى الدخل إلا أنه مازال يبحث عن المزيد من الموارد والجهات التي لم يتوصل لها حتى الآن.

بموجب استمرار أزمة السيولة وعدم استمرار سعر الصرف

# قانون التمويل العقاري خارج نطاق الخدمة

## رئيس هيئة شؤون التمويل العقاري: مطلوب تحديد اختصاصات أطراف منظومة التمويل لضمان نجاح التطبيق

التطبيق بحيث لا يمكن علاجها وذلك يجب الاعتماد على شمولية القوانين لامتصاص مخاطر كبيرة على جميع الأطراف.

ويقول د. عبدالله العزيم رئيس قسم التخطيط سابقا بهندسة عين شمس: عملية الإقراض اليوم ليست سهلة وتتطلب نوعا من الشجاعة والمخاطرة ولا يمكن أن تتم إلا من خلال دراسة جدوى فنية اقتصادية مع توضيح مردودها وعانداها على المدى القصير والطويل وهذا الأمر يتطلب وجود كيانات مهمتها دراسة جدوى اقتصادية لهذه المشروعات ولاي نوع اخر من النشاط الاقتصادي.

ويوضح د. عبدالله أن الضمانات التي يجب توفيرها للجهة المقرضة متوقعة فمضامونات معينة مثل العقار ضمانات على شكل نخول ثابتة يتم الاستقطاع منها شهريا ومنها نشاطات تجارية على شكل مكاتب أو محال تجارية، وهذا يدل على أن الضمانات موجودة ومتوفرة والمشكلة تتمثل في اللانحة التنفيذية للقانون فمن الممكن أن تكون غير كافية أو غيرمقنعة وهذا قد يكون سببا في إجماع شركات التمويل العقاري عن تنفيذ القانون.

ويؤكد د. عبدالله أنه إذا كانت هذه الشركات لم تقدم كل هذه الخطوة فإن هذا يدل على ضرورة تعديل بعض موادها الغامضة مع حسن النية في تطبيقه حتى تكون واضحة وتقلل من نسب المخاطرة. وحتى لا تكون معوقا لتطبيق القانون خاصة وقد تقرر بدء تنفيذه من بداية هذا الشهر. إلا أن شركات التمويل لم تقم بدورها حتى الآن. ويشير د. عبدالله إلى أن قانون التمويل العقاري ظهر في الحقبة التي ظهر فيها كساد كبير في النشاط العقاري ويؤكد د. محمد أنه يجب تطبيق القانون على المدى القصير أولا حيث أنها لحوج ما تكون إلى دعم النمو العمراني كما أن الوحدات السكنية بها تعتبر من الإسكان الرسمي ولايوجد بها عشوائيات وحتى يتم تطبيق القانون على المدى القصير لابد من دقة من الدولة حتى يتسنى تقييم تلك التجربة وإذا نجحت يتم تعميم القانون على مستوى الجمهورية.

ويشير د. محمد إلى أن تطبيق القوانين كما هي وتعميمها على مستوى الجمهورية يخلق الكثير من المشاكل التي من الصعب حلها بسهولة وقد تظهر أثناء

عبدالله العزيم:

### عمليات الإقراض ليست سهلة وتحتاج دراسات جدوى قبل تطبيقها

عبد الحميد ابراهيم

محمد عبد الباقي



عبد الحميد ابراهيم



محمد عبد الباقي

د. محمد عبد الباقي:

### ظاهرة الإسكان العشوائي أخطر مشاكل التنفيذ

من جانب اخر أعلن د. محمد ابراهيم سليمان وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة أنه سيتم تبني ٥ مليارات جنيه على مراحل لتطبيق قانون التمويل العقاري قبل نهاية العام الحالي بحيث تقتصر المرحلة الأولى على الوحدات السكنية الخاصة بمحدودي الدخل والتي تتراوح مساحتها بين ٧٠ مترا و ٨٠ مترا مشيرا إلى أنه تم الانتهاء من وضع كافة الضمانات الخاصة لحماية المواطن وتكوين الشركات والتدريب لخبراء التمويل والوسطاء وخبراء التوريد.

صندوق انساني

وأضاف أنه تم تأسيس صندوق خاص لمواجهة الحالات الانسانية التي قد تنشأ بسبب عجز عائل الأسرة عن الوفاء بالتزامات وسداد الأقساط المستحقة على الوحدة السكنية التي حصل عليها كما يتولى هذا الصندوق دعم فرق سعر الفائدة بالنسبة لمحدوي الدخل بحيث يتم احتساب الفائدة على القروض الممنوحة لهم في حدود ٦ أو ٧٪ حسب مساحة الوحدة السكنية ويقوم الصندوق بسداد الفرق بين الفائدة المطبقة على قروض محدودي الدخل والفائدة البنكية. وقال د. سليمان أن قانون التمويل العقاري من القوانين الهامة جدا والتي سيتم تدوير عليها تحقيق انعاشة كبيرة في السوق العقاري وذلك تصر وزارة الإسكان على دراسة كافة الأوضاع والجوانب المتعلقة بهذا القانون قبل تطبيقه لأن التسرع قد يؤدي إلى خسائر مالية فاحشة في حالة بدء الإقراض بشكل عشوائي ويؤدى دراسة مشيرا إلى أن الوزارة انتهت من اتخاذ كافة الخطوات الخاصة بتفعيل القانون وأصبحت الكرة الآن في ملعب شركات التمويل العقاري التي ستتولى توفير السيولة المالية اللازمة للرأغبين في التعامل بموجب هذا القانون. وأكد وزير الإسكان أن هناك مجموعة من الإجراءات يجب العمل على تنفيذها لضمان الجدية في التعامل منها تشجيع البنوك على إتاحة التمويل المخطط للقروض العقارية وزيادة نسبة هذه القروض والعمل على التعامل مع العقارات المسجلة فقط على بداية تطبيق هذا القانون وإزالة معوقات تسجيل الأراضي والحد من المستودعات المملوكة للتيسير على الجميع وتوفير كل الضمانات المطلوبة لحماية حقوق جميع الأطراف. وأكد خبراء الإسكان أن هناك عدة إشكاليات تصال تنفيذ قانون التمويل

بإجراءات والخطوات الواجب اتباعها تنفيذاً لأحكام القانون الجديد. وأكد أن البنوك انتهت من وضع قواعد تطبيق الإقراض العقاري وتقوم بتوفير طاقاتها التمويلية لهذا النشاط وأن الهدف الرئيسي أن يصل حجم التمويل إلى نحو ١٢ مليار جنيه وذلك من خلال تدوير ٢٦٠ مليار جنيه عدة مرات في السوق، وأوضح أن عقد التمويل يتضمن ٣ أطراف ويحدد فيه مبلغ القرض واسم العميل والبنك الممول وسيط التمويل مشيرا إلى أنه سيتم التأمين على حياة المقترض، وعلى الوحدة ضد الحريق لضمان حصول المقترضين على حقوقهم في حالة وفاة المقترض أو حريق العقار وبعد حصول المالك على مستحقاته تكون العلاقة محصورة ما بين المقترض والممول. وخلال السندات وتوزيع مديونيات المقترض طويلة الأجل وتحولها إلى مديونيات قصيرة سيتم انعاش السوق العقاري وتسهيل حركة التقود داخل السوق.

وبالرغم من كل هذا إلا أن الحكومة وقعت في ورطة مالية تهدد بفشل قانون التمويل العقاري الجديد في تلبية مهمته التي صدر من أجلها والتي تتمثل في عدم وجود موارد مالية لبدء تنفيذ القانون الذي سيطلق في أول مراحله على إسكان محدودى الدخل والصندوق مازال يبحث عن أموال خاصة وأنه كان من المقرر بدء تطبيقه مع بداية الشهر الحالي إلا أن العقبات مازالت تطارد رغم أهميته القصوى لمواجهة مشكلة الإسكان في مصر وهذا يرجع إلى أن الحكومة

يعد الضمانة الأساسية لتطبيق قانون التمويل العقاري حيث يحصل مشتري العقار على التمويل فيما يكون العقار هو ضماناً لسداد الأقساط. وأوضح أنه عند شراء الوحدة العقارية يبدأ المقترض في اتخاذ إجراءات تسجيلها لدى مكتب الشهر العقاري المختص حفاظا على حقوقه ويحقوق البنك المقترض مشيرا إلى أنه سيتم خفض الرسوم المفروضة على رسوم لتسجيل العقارات بحيث يتم تحصيل رسوم بسيطة بالإضافة إلى تيسير إجراءات التسجيل.

وبالرغم من هذا إلا أن عملية تسجيل العقارات تتضمن بعض المعوقات فضلا عن ارتفاع تكلفة التسجيل وأن تسهيل التسجيل لتهيئة العقارية يعد أحد المحاور الرئيسية التي يهتم بها قانون التمويل العقاري.

أكد عبد الحميد أن قانون التمويل العقاري موجه لجمع الفئات خاصة محدودة الدخل لاسيما الموظفين الذين سيتم تحويل مرتباتهم على البنوك حيث سيتم اقتطاع نسبة محددة منها وقد تم بالفعل إعداد الدراسات بشأن مساحات الشقق وتحديد حجم الأقساط التي سيتم سدادها شهريا بما يتناسب مع دخول محدودى الدخل.

وأشار إلى أنه وفقا لقانون التمويل العقاري سيتم رهن العقار للمشتري لصالح الجهة التي قامت بالتمويل بحيث يكون العقار ضمانا لسداد القرض وفوائده بالإضافة إلى منع المقترض من التصرف في العقار إلى أن يسد القرض موضحا أنه تم إعداد خريطة كاملة

العقارى بالكامل ومنها نقص السيولة المالية اللازمة لتوفير القروض التي سيحصل عليها المتقدمين من هذا القانون كما أن البنوك تخوف من تمويل هذا النشاط الجديد قبل تقييم التجربة من كافة جوانبها خاصة وأنها جديدة على السوق العقاري في مصر بالإضافة إلى أن معظم البنوك تعاني من مشاكل مرتبطة نتيجة معاناتها من لصوص المال الذين نهبوا أموالهم من خلال قروض ضخمة وفروا بها إلى الخارج.

وأوضح الخبراء وجود بعض العقبات التي تواجه نظام التمويل العقاري وتعود تطبيقه ومن أبرزها البطء في إجراءات تسهيل القرض والحصول على قيمته وقد قيعة الأصل والفائدة وتدهور قيعة العقارات وارتفاع قيعة الرسوم والمصروفات وعدم وضوح الرؤية فيما يتعلق بحقوق الملكية وأولويات حصول الدائنين على حقوقهم وعدم وجود نظام لتسجيل العقاري حتى الآن بالإضافة إلى المشاركين الخاصة بأثبات الملكية كما يعتمد هذا القانون بصورة كبيرة على توافر الثقافة القضاية لدى المتعاملين وهذا الأمر يتطلب تنظيم دورات تدريبية للعاملين بالنظام القضائي ونشر الوعي القضائي لدى المواطنين خاصة فيما يتعلق بالثقافة القضاية الرهن العقاري والتوسع في تدوير القضاة والاهتمام بنشر مواد توعوية في وسائل الإعلام تحدد أهداف وقواعد الرهن العقاري ووضع معايير واضحة لإداء الهيئات المسئولة عن تنفيذ الأحكام القضائية الخاصة بالتمويل العقاري بالإضافة إلى وضع قواعد البيع الاختياري قبل نزح

ملكه الأهل بحيث تتوافق مع الأحكام العامة للقبول وتكون غير ممنوعة وفقا لقانون العقارات للحصول على أفضل نتيجة ممكنة لصالح كل من الدائن والمدين.

ضبط ايقاع السوق

د. على شاكر رئيس الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري أكد أن الهيئة انتهت من كافة الأعمال والإجراءات المطلوبة منها وتنتظر بدء شركات التمويل العقاري في عمار نشاطها واستقبال الراغبين في الحصول على وحدات سكنية طبقا لأحكام هذا القانون والذي سيساعد على ضبط ايقاع السوق وتنشيطه وتحفيز الشركات والأفراد على البناء وسرعة تداول الوحدات السكنية مشيرا إلى أهمية تحديد اختصاصات كل طرف من أطراف منظومة التمويل العقاري لمنع تداول الأوراء والضمان نجاح تطبيق القانون. وأكد رئيس هيئة التمويل العقاري أن هذا القانون يستفيد منه كل من له قدرة على الوفاء بالالتزامات الموجودة والضوابط والشروط المحددة للحصول على الوحدة السكنية سواء من المصريين أو العرب الذين يريدون اقتبالهم على شراء العقارات الفاخرة مستغلين انخفاض الجنيه أمام عملات بلادهم. وأضاف د. شاكر أن نشاط التمويل العقاري سوف يؤدي إلى تنشيط الاقتصاد المصري بشكل عام وقطاع المقاولات بشكل خاص نظرا لأن النشاط العقاري يرتبط به حوالي ١٠٠ مهنة وحرقة.

ضمانة

أكد عبد الحميد ابراهيم رئيس الهيئة العامة لسوق المال أن العقار المسجل