

قانون التمويل العقاري.. يحرك سوق الشقق

يُتيح الفرصة لأصحاب الدخول المختلفة للحصول على سكن مناسب

التمويل العقاري الذي أعلنت الحكومة أنه سيتم تنفيذه خلال أشهر الصيف ويتيح للمواطن سداد ١٠٪ من قيمة الشقة وتقوم شركات التمويل العقاري بسداد نسبة الـ ٩٠٪ الباقية من ثمن الشقة على أن يقوم المواطن بسداد الثمن على ٢٠ سنة بفائدة ١٠٪ بالنسبة للإسكان الفاخر والتجاري والإداري وبفائدة ٥٪ بالنسبة للإسكان محدودى الدخل.

السوق العقاري يعاني من الركود وتعطل مليارات الجنيهات التي استخدمت كاستثمارات لبناء آلاف الشقق التي مازالت خاوية ومغلقة وفي نفس الوقت هناك الآلاف من المواطنين الذين يبحثون عن شقة. عندما ناقشنا القضية مع خبراء الإسكان وشركات الاستثمار العقاري والسماسة أجمعوا على أن الأمل الوحيد لتحريك السوق هو تطبيق قانون

السماسة: الأسعار ثابتة.. ومع ذلك لا نجد الزبائن!!

قالوا إن الحركة في سوق العقارات سواء التمليك أو الإيجار وفقاً للقانون الجديد تسير ببطء شديد حتى في نوبة موسم عودة العاملين من الخارج وإن كانت الأيجارات أكثر حركة بسبب إقبال الشباب وحديثي الزواج عليها بسبب عدم قدرتهم على مجازاة أسعار التمليك. وأوضحوا أن سعر المتر في سوق التمليك في معظم الأحياء والأماكن لم يتحرك كثيراً عن الأعوام الماضية ورغم ذلك فحجم العروض يفوق بكثير حجم الطلب أما الأيجارات فهي تختلف من حي إلى آخر تبعاً لنوعية تشطيب العمار ومساحة الشقة والدور الذي تقع فيه. طالبوا بضرورة تدخل الدولة لدعم أسعار مستلزمات البناء التي تمثل عائقاً كبيراً أمام تخفيض أسعار الشقق والحد من مشروعات الإسكان الفاخر وتخفيض قيمة وحدات إسكان الشباب.

● يقول محمد فهمي أبو ناصر «سماسة عقارات بالهرم»: برغم أن فيصل والهرم من المناطق التي تشهد حركة بناء كبيرة لوجود مساحات كبيرة للبناء فيها إلا أن حركة البيع والشراء لا تتناسب مع حجم البناء والإقبال أكثر على الأيجار وفقاً لتلفزيون «الجديد» ويتراوح إيجار شقة بين ٣٠٠ و٥٠٠ جنيه أما التمليك فيصل سعر المتر في المتوسط إلى ٨٠٠ جنيه حسب موقع الشقة ومستواها. ● ربيع العمدة «سماسة بمدينة نصر»: بشأن هذا الموسم تؤكد أنه سوف يكون «مضروباً» رغم أننا في بدايته.. ففي نفس الوقت من العام الماضي كان مطلوباً مني توفير حوالي ٢٠ شقة ما بين تمليك وإيجار قانون جديد أما هذا العام فلا يوجد أي طلب على أي نوع من أنواع الإسكان.

أوضح أن الطلبات في سوق العقارات تركز على الإيجار الذي تتراوح فيه القيمة بين ٥٠٠ و٦٠٠ جنيه في الشوارع الجانبية التي لا تزيد فيها مساحة الشقة على ١٢٠ متراً ومعظم الزبائن من «العراسان» الجدد الذين لا يستطيعون مجازاة أسعار التمليك.. أما في الشوارع الرئيسية مثل «عباس العقاد» و«مكرم عبيد» فمن الممكن أن يصل الإيجار الشهري إلى ٣ و٤ آلاف جنيه وفقاً لمساحة الشقة. وعن التمليك قال: سعر المتر يتراوح بين ١٠٠٠ و١٥٠٠ جنيه في المتوسط وتسلم الشقة على المحارة.

يؤكد أن تنفيذ قانون التمويل العقاري سوف يحرك السوق كثيراً وسيجعل الرواج يعود إليه مرة أخرى بعد طول كساد حيث سيبعث لأصحاب الدخول المختلفة الحصول على شقة تناسب مستواهم المادي.

مقدم بسيط

● ماهر عطية سعيد «سماسة عقارات»: رغم أن أسعار التمليك ثابتة وفي بعض الأحيان تنخفض إلا أن السوق لا يشهد أي حركة. فعلى سبيل المثال الشقة التي كانت تباع في شارع عباس العقاد بـ ٤٠٠ ألف جنيه انخفض سعرها إلى ٣٥٠ ألف جنيه ورغم ذلك لا تجد من يشتريها وهكذا في باقي شوارع الحي التي تتراوح فيها أسعار المتر في التمليك بين ألف و١٢٠٠ جنيه.

يضيف أن الحل لتحريك الأسواق الأسرع بتطبيق قانون التمويل العقاري فهو يتبع لجميع المستويات الحصول على شقة.. والمواطن يستطيع أن يسدد ١٠ آلاف جنيه كمقدم لشقة بمبلغ ١٠٠ ألف جنيه ويقوم بسداد الباقي على أقساط شهرية لمدة ٢٠ سنة وهذا بالطبع غير متاح حالياً فأفضل نظام للتقسيم هو سداد نصف ثمن الشقة والباقي على سنة أو سنتين على الأكثر.. ويجانب هذا لا بد من النزول بأسعار مواد البناء التي شهدت زيادة كبيرة في الآونة الأخيرة.

بطء شديد

المهندسين مثل باقي الأحياء تسير ببطء شديد ورغم ذلك فأصحاب الشقق يتمسكون بالأسعار التي يطلبونها.. على سبيل المثال شقق الأيجار يتراوح سعرها بين ١٠٠٠ و١٢٠٠ جنيه شهرياً.. أما التمليك فهو يختلف باختلاف المنطقة.. ففي شوارع جامعة الدول العربية وشهاب ومحبي الدين أبو العزيب يبدأ سعر الشقة من ٢٠٠ ألف جنيه وحتى نصف مليون جنيه أما في منطقة الصفيين وشارع وادي النيل فيتراوح سعر الشقة بين ١٢٠ ألفاً و٢٠٠ ألف جنيه.

خوف وتردد

● فيروز هيف «موظفة بمكتب عقارات»: هناك حالة من التردد والخوف تسيطر على الراغبين في تأجير أو شراء الشقق من ناحية وكذلك على من يرغب في عرض شقة للبيع أو الإيجار وذلك نتيجة حالة الركود في سوق العقارات لنقص السيولة المالية.. مما أدى إلى إغلاق العديد من مكاتب تسويق العقارات رغم ثبات أسعار التمليك في المنطقة التي تعمل بها في الحي الثامن حيث يصل سعر المتر إلى ١١٠٠ جنيه وتتراوح الأيجارات «القانون الجديد» بين ٣٥٠ و٥٠٠ جنيه.

تقسيم

يسرية زكريا - أشرف أبو سيف

تصوير: أحمد يسري

جنيه.. وتنمى أن يتغير الوضع مع بداية الصيف وقدم العاملين من الخارج والأخوة العرب.

● محمد محمود «سماسة عقارات»: حركة السوق تكاد تكون متوقفة وخاصة في التمليك أما الإيجار الجديد فهي محدودة.. وفي شهر مايو من العام الماضي كان المطلوب مني تجهيز ما يزيد على ٢٥ شقة للإيجار من المغتربين بالخارج لقضاء شهر الصيف.. أما الآن فأطلب مني ٥ شقق فقط رغم ثبات أسعار التأجير التي تتراوح بين ٦٠٠ جنيه و١٥٠٠ جنيه في مناطق مئزر الجديدة ومدينة نصر حسب المساحة والموقع والتشطيب لكل شقة.

● فاروق شيراتون «سماسة عقارات بالمهندسين» الشقق المعروضة للتمليك بشوارع الحي مثل أحمد عرابي وجامعة الدول العربية تتراوح بين ١٠٠ ألف جنيه حتى نصف مليون جنيه ولا تقدر بالمتر لأنها تقع في عمارات قديمة والقليل منها في عقارات جديدة نظراً لنقص الأراضي بالمنطقة عكس العروض للتمليك في مدينة نصر حيث وفرة الأراضي وكثرة العمارات الجديدة.. ونتيجة نقص السيولة فإن حركة التمليك متوقفة تماماً.. وبأمل في عودة النشاط والحركة مع العمل بقانون التمويل العقاري أيضاً بداية موسم الاجازات التي تنشط فيها حركة التأجير.

شركات التسويق

● عاطف متولى «صاحب مكتب تسويق عقارات»: الأمل في عودة حركة السوق بعد العمل بقانون التمويل العقاري وخاصة التمليك لأنه رغم انخفاض أسعار الوحدات السكنية في مناطق مثل أمية وبولاق النكروير والتي وصل فيها السعر إلى ٤٠ ألف جنيه نظراً لصغر المساحات التي لا تزيد على ٧٠ متراً.. فإن الإقبال أكثر على التأجير للحد من المدة والذي تتراوح قيمته بين ١٥٠ و٢٥٠ جنيهياً.. أما مناطق المهندسين والدي في الحركة زادت نسبياً هذه الأيام في التأجير «قانون جديد» للمصريين والعرب الذين جاؤوا لزيارة أولادهم الطلبة بالكليات الخاصة بمدينة ٦ أكتوبر لرعايتهم فترة الامتحانات ويصل الإيجار إلى ١٥٠٠ جنيه شهرياً.

ويتمنى أن يساهم العمل بقانون التمويل العقاري في زيادة حركة تمك الشقق لفتح الآلاف من الشقق المغلقة وحل مشاكل الملايين من الشباب غير القادرين على الشراء والاستقرار ويتمنى تقليل الفائدة على الأقساط التي يسدها المشتري للبنك لعدم إرباق ميزانية الشباب المحدودة وزيادة حركة الشراء.

● المحاسب طارق عبداللطيف «مدير فرع القاهرة لإحدى شركات الاستثمار العقاري»: سوق العقارات أحد الأنشطة التجارية والركود الذي يعانيه تعانى منه باقي الأنشطة ويعود في المقام الأول إلى خوف المواطنين من تحريك مخزواتهم والحرص على الاحتفاظ بها تحسباً لآفة ظروف مستقبلية بسبب عدم استقرار الحالة الاقتصادية.

يضيف: يجب أن تكون هناك خطوات عملية للقضاء على هذا الركود ونقطة البداية تتمثل في بث الطمأنينة في نفوس المواطنين باستقرار الأحوال الاقتصادية ودراسة أسعار مستلزمات البناء من حديد وأسمنت وأخشاب وتدخل الدولة لدعمها إذا استلزم الأمر حتى تستطيع الشركات توفير شقة معقولة الثمن بجانب وضع ضوابط صارمة لتنفيذ قانون التمويل العقاري حتى لا ينحرف البعض به مما يؤدي إلى تعثره.

● الحاسب سلوى محفوظ «صاحبة إحدى شركات الاستثمار العقاري»: شهر الصيف ستشهد نشاطاً ملحوظاً في سوق العقارات نتيجة ثبات أسعار الوحدات السكنية مع انخفاض قيمة الجنيه المصري بالنسبة للدولار فالعقارات التي تقع على النيل خاصة في المنطقة بين شيراتون وبرج الدبلوماسيين والقرب من فندق سفير بالممالك انخفضت قيمة الشقة فيها نتيجة زيادة

المعرض يفوق الطلب

أصحاب الشركات: لا بد من دعم مستلزمات البناء..

والحد من الإسكان الفاخر

العملة الأجنبية من ٨٥٠ ألف دولار إلى ٢٥٠ ألف دولار. تصنيف: قانون التمويل العقاري سيساعد على الرواج في سوق العقارات لأن هناك استفادة لأصحاب العقارات من أفراد وشركات وكذلك لمن يرغب في تمك شقة فالبنوك تتيح لملاك العقارات استرداد أموالهم التي أقاموا بها العقارات.. كما أن الأفراد ستوفر لهم فرص التقسيط المريح مقابل إيجاد السكن المناسب.

وطالبت بضرورة تخفيض قيمة الفائدة على الأقساط التي يتحملها المواطن لزيادة الإقبال على التمليك.

الفرجة على الشقق

● ممدوح عطالله «صاحب شركة الراعي للعقارات بمصر الجديدة»: الراغبون في «الفرجة» على الشقق كثيرون ولكن من يقوم بالفعل باتمام الصفقة قلة فعلى سبيل المثال من كل مائة شخص يشاهدون الشقق لا يشتري سوى شخص أو شخصين على أكثر تقدير وهذا يعبر عن حالة سوق العقارات التي تعتبر من أقل الأنشطة التجارية حركة.

يضيف: إن البدء في تنفيذ قانون التمويل العقاري سوف يجعل المواطنين يقبلون على الشراء وفي نفس الوقت يشجع أصحاب الشقق على بيع شققهم لأنهم سوف يحصلون على ثمن الشقة بالكامل من خلال شركات التمويل العقاري ويقوم المواطن بسداد الثمن على ٢٠ عاماً.

يؤكد أن مصر الجديدة من أكثر الأماكن ارتفاعاً في الأسعار مما زاد من حالة الركود فياجار الشقة في القانون الجديد يتراوح بين ألف جنيه و٢٥٠٠ جنيه ويبدأ سعر متر التمليك من ١٢٠٠ وحتى ١٥٠٠ جنيه.

● المهندس ريهام خالد بإحدى شركات التسويق العقاري: السوق المصري سيشهد في السنوات القادمة حالة من الرواج نتيجة تواجده العديد من شركات التسويق العقاري المتخصصة التي تعمل بأسس علمية للتقييم الحقيقي للوحدات السكنية والعقارات المعروضة للبيع من حيث المساحات الفعلية الصافية واعداد الأوراق والمستندات الخاصة بها والموثقة رسمياً من الشهر العقاري وتحديد القيمة السوقية لها لتسهيل عمليات البيع في وقت قصير سواء للمصريين أو الأجانب كما هو معمول به في الدول المتقدمة.

خبراء الإسكان

● د. محمد عبدالباقي «أستاذ الهندسة بجامعة الأزهر»: الركود في السوق العقاري كان متوقفاً حدوثه منذ نهاية الثمانينات نتيجة اتجاه القطاع الخاص بتشجيع من البنوك العاملة في مجال الاستثمار العقاري لإقامة مشروعات سكنية للصفوة وأصحاب الدخل المرتفع لأنها كانت ذات عائد مجز في ذلك الوقت.

يرفض د. عبدالباقي فكرة أن الحل يكمن في قانون التمويل العقاري تماماً لأنه لن يحل مشكلة أصحاب الدخل المحدود.. بل يخدم أصحاب الملايين الذين استثمروا أموالهم في مشروعات الإسكان الفاخر وأصبحت مجمدة في ركود السوق.. وبصدر القانون تعود أموالهم بسهولة من البنوك كما أن كثرة القوانين ستؤدي إلى تعقيد وتشابك العلاقات بين الأفراد والجهات المعنية وفتح باب المنازعات القضائية.

● د. عبدالرحمن السعيد «أستاذ تشريعات الإسكان»: الركود الذي يعاني منه سوق العقارات ليس وليد اليوم ولكنه نتيجة طبيعية لحالة التخطيط وسوء التخطيط التي سادت سوق العقارات منذ فترة طويلة حيث قام العديد من شركات البناء والأفراد ببناء شقق وعمارات دون دراسة لحالة السوق ودون معرفة الاحتياجات الحقيقية للمواطنين وقدراتهم المادية وبالتالي وجدنا آلاف الشقق مغلقة وانفقت عليها ملايين الجنيهات وفي نفس الوقت هناك آلاف المواطنين الذين لا يستطيعون الحصول على مسكن آدمي. يضيف: أن أصحاب العقارات ارتكبوا خطأ فادحاً بالرغبة في جني مكاسب عديدة وقاموا برفع أسعار الشقق بصورة لا تعبر مطلقاً عن حجم التكلفة وبالتالي لم يستطع المواطن شراها.

يؤكد أن قانون التمويل العقاري إذا أحسن تنفيذه وخرج للنور خالياً من الثغرات وتلاعب بعض الشركات في تقدير قيمة الشقق يمكن أن يكون وسيلة جيدة ومناسبة لتحريك الأسواق والقضاء على الركود الذي يعاني منه سوق العقارات.



سلوى محفوظ



ريهام خالد



عاطف متولى

أساتذة الجامعة: سد ثغرات القانون يضمن نجاحه وإنهاء حالة الركود



طارق عبد اللطيف ماهر عطية عرفه سعد محمد محمود فاروق شيراتون