

قبل أن يناقشه مجلس الشعب :

● الركود الذي ضرب سوق العقارات هل يضع له القانون الجديد نهاية.. وهل تنتهي متاعب الأسر التي تبحث عن الشقة «حلم العمر»؟

قانون التمويل العقاري لصالح من «معدودي الدخل أم المستثمرين والبنوك»؟



مزايًا فهو: يعالج مشكلة الركود العقاري في مصر خاصة في نوعيات الإسكان الفاخر والإداري والتجاري.. وهي أموال مجمدة.. ومع القانون ستعود الفلوس وتحل مشاكل المالكين والبنوك وتنشط السوق وتحل نسبة كبيرة من الركود الحالي.. كما أن الصناعات المختلفة المرتبطة بصناعة البناء وهي حوالي ٩٠ صناعة ستتفتح كما سيتم تشغيل آلاف الشباب بعشرات الحرف المرتبطة بها.. كما ستتفتح شركات التأمين حيث هناك نص في القانون يشترط التأمين على العقار وصاحبه والمستثمر علاوة على أن الشركات ستعمل داخل نظام جديد يسمى بـ «الترويقي» يتيح لها التعامل بكل تلك الأصول الناشئة عن القانون الجديد بأوراق مالية يتم تداولها داخل سوق المال.

كما أنه.. وبشكل غير مباشر.. سيخدم محدودى الدخل بما يسمى بـ «الأزاحة الإيجابية للطبقات» بمعنى أنه سيعطيهم فرصًا أكبر للحصول على شقة أفضل وتحسين أحوالهم المعيشية.

● ورغم ذلك.. فالدكتور عادل عز وزير البحث العلمي الأسبق وعضو ناقشا المشروع عند عرضه بالمجلس في صيغته الأولى.. يرى أن للقانون ٣ أطراف هم: الممول أو الدائن ثم المدين والذين اسموه بالمستثمر وهو الذى يشتري ثم البائع.. فإذا افترضنا فى ظل القانون الجديد أن هناك شقة بـ ٣٠ ألف جنيه مثلاً.. وأن المشتري يدفع ٢٥ ألف جنيه مقدماً وقسطاً شهرياً لمدة ٢٥ عاماً وبسائدة تصل إلى ١٢٪..

سيتبلغ سعر الشقة فى نهاية الأمر نحو ٩٦ ألف جنيه وقسط شهري لا يقل عن ٣٢٠٠ جنيه.. فإذا كانت الفائدة هى ١٤٪.. وهى السائدة فى السوق الآن فسيصل سعر الشقة ذاتها إلى ١٠٩ آلاف جنيه ويقسط شهرياً يصل إلى ٣٦٤ جنيه.. وهو ما يعنى أن القانون لم يراع أى مبدأ من مبادئ العدالة الاجتماعية.. وهو ما يجعلنا نتساءل:

● فى حين يرى الدكتور على لطفى رئيس الوزراء الأسبق وعضو مجلس الشورى.. أن القانون الجديد له عدة

تناسب الفئات الصاعدة.. وكان من الطبيعى أن يتقدم أحد المستثمرين الكبار بمشروع القانون الخاص بالرهن العقاري عام ١٩٩٥.. ولكنه هوجم ووجد معارضة.. ثم طرح بعد ذلك بعد أن أخذ وقتاً أطول فى البحث والدراسة إلى أن جاء بهذه النصوص الحالية والتي تمت عليها تعديلات كثيرة حسنت كثيراً من صورة الأداء والممارسة فى القانون الجديد.

● ويقول د. ميلاد حنا: ورغم ذلك فلنا على القانون عدة ملاحظات أهمها:

● أن مشروعه صُمم لفك أزمة المستثمرين المتعثرين ولحل أزمة البنوك التى قامت بالأقراض والائتمان.

● أن القانون سيؤدى بالفعل لحالة رواج محدودة تناسب الطبقة الوسطى وما فوقها بمعنى أن هناك فئة لديها رغبة فى تملك وحدة سكنية مستقلة أو شقة فى عمارة تملك ولكن ليس لديها كامل الثمن.. وستكون هذه الفئة قادرة على الاستفادة من هذا القانون حيث ستدفع القسط الأول من التملك وقد يكون صغيراً أو كبيراً حسب الظروف الاقتصادية للبائع أو المشتري.

● ينبغى وبوضوح ألا يكون هناك خداع لأن هذا القانون لا علاقة له بطبقة محدودى الدخل والتي ليس لها مدخرات أصلاً.

● وإن كنت أفضل أن يكون عرض القانون مواكباً لعرض قانون آخر وهو قانون دعم الإيجارات.

● فى حين يرى الدكتور على لطفى رئيس الوزراء الأسبق وعضو مجلس الشورى.. أن القانون الجديد له عدة

ثم ابتكروا نظام خلو الرجل لتعويض تجميد الإيجارات القديمة وكانت قرن على الأقل ويحكم الأوضاع المعيشية والسكانية والاقتصادية.. وارتفعت الأسعار للأراضى بنحو ٢٠٠ مرة فى زمن لا يتجاوز الـ ٢٠ عاماً فقط، وارتفعت تكلفة المساكن نحو ٨٠ مرة فى ذات المدة فى حين لم ترتفع الأجور إلا ما بين ١٠ - ٢٠ ضعف فقط.. ومعها استطاعت الفئات الصاعدة الثرية أن تغير شكلها الحقيقى إلى شقق التملك وتكونت أقوى مجموعات استثمارية من المقاولين صاروا مشهورين بعبارة «حيثان عمارات التملك».. ثم فى الفترة من ١٩٨٠ وحتى ١٩٩٥ أنشأت مصر وحدات سكنية كما لم يحدث من قبل فكان أن أخذت العرض والطلب وسائر ذلك عدم إنشاء مبان ومساكن لمحدودى الدخل.. فادى ذلك لاختفاء نمط الإيجار المناسب للطبقة المتوسطة وزاد وتضخم حجم إنشاء عمارات التملك التى

خبير الإسكان: نظام الرهن العقاري موجود فى أوروبا وأمريكا منذ نصف قرن على الأقل ويحكم الأوضاع المعيشية والسكانية والاقتصادية.. وحيث يسود نمط السكنى للطبقة المتوسطة وما فوقها وفى المساكن المستقلة.. ومن هنا ابتكر الاقتصاديون هناك عقب الحرب العالمية الثانية هذا النظام الذى يستطيع من خلاله رب الأسرة أن يمتلك مثل هذا المسكن الواحد المستقل.. ولأن دفع كامل الثمن مقدماً أمر غير متاح.. فقد ابتكروا نظام التمويل عن طريق الرهن كما هو معروف.. وهو نمط لا يناسب المجتمع المصرى لأننا معظمنا نسكن داخل شقق فى عمارات ولأن ثمن الأرض مرتفع ويستهلك جزءاً كبيراً من رأس المال.

● ويقول: وفى مصر أيضاً شهد الإسكان داخل المدن ٣ مراحل وصلت بنا إلى إصدار هذا القانون الأخير.. أولها ما قبل عام ١٩٧٥ وكان السائد هو إيجار شقة وكانت توجد نظم لذلك، ملكية المستثمر للعقار مسجلة وأن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أى طرف آخر يكون له شأن فى الاتفاق.. ونص القانون على عدم إجازة التصرف فى العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو أى تصرف آخر وعلى عدم جواز إيجاره للغير إلا بعد حصول المستثمر على موافقة الممول.. كما أنه استحدث نظاماً جديداً يسمى بـ «الترويقي» وبمقتضاه يتاح للممول أن يقوم بحوالة محفظة من الحقوق الناشئة عن اتفاقات التمويل العقاري إلى جهة مرخص لها بمزاولة نشاط الترويقي لتقوم بإصدار أوراق مالية يتم تداولها فى سوق المال وتكون مضمونة بشكل مباشر بالعقارات المرهونة.

● فى قانون التمويل العقارى الجديد وفى مذكرته الإيضاحية العديد من البنود أهمها ما نص عليه من أن أحكامه تسرى على كل مجالات بناء المساكن والمحال التجارية وبنائها وترميمها وغير ذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً مع إعفاء قيد هذا الضمان بالشهر العقارى وتجديده أو شطبه من جميع الرسوم والنفقات. كما أنه حدد الجهات التى

● خالد حمزة

● هل يحل قانون التمويل العقارى الجديد.. مشكلة الركود فى سوق العقارات؟ وهل صحيح أنه لصالح محدودى ومتوسطى الدخل والشباب وليس لفئة الأغنياء فقط؟ أسئلة عديدة وتساؤلات طرحتها «آخر ساعة» على العديد من الخبراء والمختصين.. فى سؤال محدد: ما هو القانون الجديد؟ ولماذا يصدر فى هذا التوقيت بالتحديد؟ وهل هو فى حاجة لتعديلات وضمانات أو.. لقوانين أخرى.. حتى تكتمل الفائدة منه؟

يجوز لها مزاولة نشاط التمويل العقارى وبعد القيد فى سجل تعده الجهة الإدارية وهم: الأشخاص الاعتبارية العامة وشركات التمويل العقارى والبنوك المسجلة بالبنك المركزى.

أما التمويل العقارى فهو لغرض الاستثمار فى بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه.. كما يتعين أن تكون

من صدر هذا القانون؟! وهل تمت مراعاة قدرة الفرد على السداد وتراكم الفوائد ومدة السداد؟ وهنا نطالب بأن يكون للمشروع فى صيغته النهائية عدة ملاحظات يجب مراعاتها وهى: تقليل نسبة الفائدة وحتى تصل إلى نحو ٦٪ فقط ثم أن يتحمل الصندوق المقترح للدعم جزءاً من الأقساط نيابة عن الطبقات غير القادرة أو الشباب وبالنسبة للوحدات الصغيرة والتي يقل سعرها عن حد معين.. وهو ما يجعل كل الضمانات للمدين وليس للممول فقط والهدف هو انصاف المدين فى المقام الأول.

● والأمر بذلك القانون لم يغير شيئاً كثيراً.. كما يقول الدكتور شريف قاسم.. أمين عام نقابة التجاريين بالقاهرة واستاذ ورئيس قسم الاقتصاد باكاديمية السادات.. فالذى

تغير هو أنهم استبدلوا العمل مع البنوك العقارية بالعمل مع كل البنوك المسجلة بالبنك المركزى ثم أنه كان فى الماضى عندما يتعثر المشتري عن السداد فإنه كانت تحجز على الوحدة السكنية وتباع لصالح المدين.. والآن مع القانون الجديد سيتم البيع للوحدة لصالح البنك والمدين.. والسؤال هنا: هل يصلح ذلك كشعار لحل مشكلة الإسكان فى مصر؟ والإجابة: أن الهدف ليس ذلك ولكن صدور القانون جاء لتنشيط سوق العقارات فى مصر وتنشيط ٩٩ صناعة مرتبطة به.. فالجنيه الواحد فى العقارات يولد ٢٦٠ قرشاً - ورغم ذلك هناك بعض المحاذير ومنها: أن تحميل الأسعار بالفوائد سيجعل المشتري أسيراً لها طوال عمره وعرضه للتشريد والطرده فى حالة التعثر عن السداد.. كما أن القانون سيحل أزمة عدد بسيط جداً من أبناء الطبقة الثرية الذين استطاع معظمهم حل مشاكله الاسكانية منذ وقت طويل.. وهو ما يجعلنا هنا نطالب بإعادة تقييم للوحدات وللعرض والطلب عليها وإعادة النظر فى تسعير الوحدات السكنية والتي قدرت بأسعار مبالغ فيها جداً. لأنها بنيت فى مواقع غالية وموجهة لطبقة قادرة.

● والمشكلة الظاهرة كما يقول الدكتور محمد عبد الباقي إبراهيم رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية والاستاذ المساعد بقسم التخطيط بكلية الهندسة بجامعة عين شمس..

هى أن هناك استثمارات طائلة تم وضعها فى مشروعات غير قابلة للتسويق الآن أو للبيع ولم تحقق أى عائد يذكر ولذا كان القانون الأخير لخدمة فئة من المستثمرين وأصحاب البنوك دون أى عائد حالى من استثماراتهم فى العقارات.. وهنا سيؤدى القانون بالضرورة للعديد من المشاكل على رأسها أن المستفيدين هم الفئة الغنية وليس محدودى أو متوسطى الدخل.. ونرى أن الأمر لا بد أن يترك للعرض والطلب داخل السوق.

٢٥ أبريل ٢٠٠١ - آخر ساعة - ٣٩