

أزمة الإسكان وأبعادها وعلاقتها بالتمويل العقاري

دكتور/ طارق عبد اللطيف أبو العطا^١، دكتور/ عمرو شحاتة إبراهيم^٢ مهندسة/ إيمان سيد محمد فرحات^٣

مقدمة

تعد مشكلة الإسكان واحدة من أكبر المشكلات الاجتماعية والاقتصادية وقد برزت مشكلة الإسكان في مصر بصورة حادة مع بداية الستينيات مع ارتفاع معدلات النمو السكاني و تزايد الهجرة المكثفة من الريف إلى المدينة وما صاحبها من انتشار ظواهر عديدة تتمثل في ارتفاع نسبة الإسكان العشوائي والإسكان المجازي ذات الظروف المعيشية المتدهورة حتى أصبحت جزء لا يستهان به في الرصيد السكني والذي انعكس على تدهور حالة المرافق والخدمات بسبب زيادة الضغط عليها وبعد تدخل الدولة في سوق البناء وإصدارها عدة قوانين لتخفيض إيجار المساكن لصالح الطبقات الفقيرة والذي أدى إلى إجماع القطاع الخاص عن الاستثمار في الإسكان الاقتصادي والمتوسط وتحمل الدولة عبء القيام بتوفير الإسكان الاقتصادي للفئات الفقيرة من المجتمع في ظل ضعف الموارد والإمكانيات للدولة مما دفع الدولة إلى تبني إستراتيجية تمويلية جديدة تركز علي تنفيذ أكبر عدد من الوحدات السكنية الاقتصادية، من خلال الاعتمادات الحكومية وبرامج التمويل والدعم المختلفة.

لذا يهدف البحث إلى التعرف على تحديد المتغيرات الحقيقية المسببة لمشكلة الإسكان والاستثمار العقاري في مصر والمشكلات التي تواجهه ومدى ارتباطها بالتمويل الأمر الذي يمكن من خلاله الحكم على مدى ملائمة قانون التمويل العقاري في حل مشكلات الإسكان الخاصة بطبقات محدودي الدخل بحيث يتفق مع الموارد والإمكانيات المتاحة للدولة والسياسات المالية المتبعة للاستفادة منها لتطوير وتفعيل قانون التمويل العقاري لحل مشاكل الإسكان المنخفض.

١ - حجم القضية البحثية وأهميتها

يمكن توضيح حجم القضية البحثية وأهميتها من خلال تزايد الفجوة النقص من المعروض للإسكان الاقتصادي ومنخفض التكاليف في مقابل وجود فائض من الإسكان الفاخر نتيجة لإجماع القطاع الخاص في توفير الإسكان الاقتصادي ومنخفض التكاليف وارتفاع مساهمته في الإسكان الفاخر والفيلات في ذات الوقت مما انعكس على انتشار ما يسمى بالإسكان اللارسمي والمناطق العشوائية على الأراضي الزراعية وأدى إلى تناقصها حيث ارتفع نصيب القطاع اللارسمي في تلبية احتياجات المواطنين من (٢,٣٧%) في عام ١٩٩٦ ليصل إلى (٩,٤٦%) عامي ٢٠١٠، ٢٠١١، في حين بلغ إجمالي الرصيد من الوحدات السكنية الخالية والمغلقة على مستوى الجمهورية حوالي ٦,٨ مليون وحدة.

لذا ينبغي التعرف على الأسباب التي أدت إلى تفاقم مشكلة

مشكلة الإسكان في مصر وما هي الموارد الأساسية لتمويل الإسكان وما هي العلاقة بين مشكلة الإسكان والتمويل وما هي جهود الدولة في دعم وتمويل مشروعات الإسكان وتأثير قانون التمويل العقاري على مشكلة إسكان محدودي الدخل وتشجيع القطاع الخاص لتوفير إسكان محدودي الدخل.

٢ - أسباب مشكلة الإسكان

٢-١ - أسباب سياسية واقتصادية^١

لعبت السياسات الاقتصادية والتشريعات الحكومية التي صدرت قبل وبعد سنة ١٩٥٢ دوراً رئيسياً في إحداث أزمة في الإسكان في مصر.

مرحلة ما قبل ثورة يولييه ١٩٥٢

أصدرت الحكومة المصرية أثناء الحرب العالمية الثانية الأمر العسكري رقم (١٥١) الذي قضى بعدم حق المالك في طرد المستأجر عند انتهاء العقد ويعد هذا أول تدخل للدولة وتم تجميد الإيجارات للأماكن للنشأة قبل يناير ١٩٤٤ ومن

١ - أستاذ التخطيط العمراني بكلية الهندسة - جامعة القاهرة

٢ - مدرس بكلية التخطيط الإقليمي والعمراني

٣ - مهندسة بديوان عام محافظة الجيزة

هذا ظهرت بوادر مشكلة الإسكان .

مرحلة ما بعد ثورة يولييه ١٩٥٢

في هذه المرحلة صدرت العديد من قوانين الإسكان والمتمثلة في قانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ - قانون ٧ لسنة ١٩٦٥ والذي نص على نسبة خفض في الإيجارات والذي أعقبه الكثير من التعديلات مما أدى إلى زعزعة العلاقة بين المالك والمستأجر بالإضافة إلى أبعاد كثير من المستثمرين عن الاستثمار في مجال الإسكان لقلة العائد منه.

في منتصف السبعينيات تبنت الدولة سياسة التحرير الاقتصادي وتخلت عن التزاماتها الاجتماعية بصفة عامة، ما تبعه خفض الاستثمارات الحكومية في مجال الإسكان منخفض التكاليف وبدأ القطاع الخاص يلعب دورا محوريا في سوق السكن المصري حيث أنه خلال الفترة بين عامي (١٩٩٤/١٩٩٥) وعامي (٢٠٠٨/٢٠٠٩) انخفضت نسبة الوحدات السكنية التي ينشئها القطاع العام من مجمل الوحدات السكنية الجديدة من (٧٠%) إلى نحو (٢١%) في حين ارتفع نصيب القطاع الخاص من الوحدات السكنية من (٣٠%) إلى (٧٩%) في عامي (٢٠٠٨/٢٠٠٩) مما ساهم في اتساع الفجوة بين العرض والطلب على السكن والذي يتمثل في تزايد (المعروض من الإسكان فوق المتوسط والفاخر على حساب الإسكان مخفض التكاليف والاقتصادي والمتوسط) وهو ما انعكس بدوره على أزمة السكن في مصر .

تلازم مع انخفاض الاستثمارات الحكومية في قطاع الإسكان صدر قانون ٤ لسنة ٩٦ والذي حرر العلاقة بين المؤجر والمستأجر وإلغاء كل دور للدولة في تنظيم هذه العلاقة، وتبع ذلك إصدار العديد من التشريعات كقانون التمويل العقاري لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته لسنة ٢٠١٤ .

٢-٢ - أسباب اجتماعية

تعانى جمهورية مصر من انفجار سكاني هائل وخاصة في المدن الكبرى "إلى جانب هذه الزيادة الطردة في عدد السكان فقد شهدت مصر حركة نمو حضري سريع نتيجة الهجرة من الريف للحضر إلا أن هذا لا يعتبر السبب الرئيسي في أزمة الإسكان في مصر حيث تؤكد الإحصاءات الحكومية بتعداد سكان مصر ٢٠٠٦ للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء على النحو التالي:

* عدد الشقق السكنية الخالية (تم بناؤها ولم يتم بيعها أو تأجيرها) على مستوى الجمهورية (٤١٤٧٢٩٥ شقة).

* عدد الشقق السكنية المغلقة لوجود ملاكها بالخارج (٢٩٠١٦٣ شقة).

* عدد الشقق المغلقة بسبب وجود شقق سكنية أخرى لأصحابها (٢٦٢٨٤٠١ شقة).

* إجمالي الرصيد من الوحدات السكنية الخالية والمغلقة على مستوى الجمهورية (٥٦٩٦٧٦٧ شقة)٢.

بالتالي يمكن استنتاج انه على الرغم من المعدلات العالية للنمو الحضري إلا أن عدم قدرة السياسات الاقتصادية والتشريعية للحكومة على توفير الوحدات المطلوبة أحدث فجوة بين المعروض من الوحدات السكنية والمطلوب منها وتفاقت مشكلة الإسكان .

٣ - الاستثمار العقاري

- الاستثمار يعنى تأجيل المنافع أو عوائد فورية لكي تتحقق في المستقبل بصورة مرضية تنسم بالتنظيم وتعظيم الفائدة٣.

- يمثل الاستثمار العقاري أحد أنواع الاستثمار التي ينطبق عليها المفهوم الشامل من تأجيل المنافع التي يمكن الحصول عليها حاليا لكي تتحقق منافع مستقبلية.

٣-١ - خصائص الاستثمار العقاري

بالرغم من أن الاستثمار العقاري يعد أحد بدائل استثمار الموارد المتاحة ويعد من أهم مكونات الاستثمار لأي دولة (إلا أنه يتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي أنواع الاستثمارات الأخرى):

* الطلب الفعال على نوعية معينة من الاستثمار العقاري لا يخلق العرض المساوي لها حيث يلاحظ توجه الاستثمار العقاري لتوفير وحدات سكنية فاخرة في حين أن الفئات السائدة بالمجتمع المصري هي الفئات المحدودة ومتوسطة الدخل .

* نوعية العائد أو المنافع التي يمكن الحصول عليها نتيجة الاستثمار العقاري حيث أن العائد من الاستثمار في سوق العقارات (في حالة شراء العقار واستخدامه للسكن الخاص) لا يمكن بوصفه بكونه عائد مادي من الدرجة الأولى ولكنه غالبا ما يأخذ صورة العائد المعنوي .

فترة محدودة على أقساط منتظمة وتساهم هذه الأقساط في إيجاد عملية استعادة التكلفة ويمكن استخدام ذلك بناء وحدات أخرى لملاك آخرين ... وهكذا.

من خلال العرض السابق يمكن استنتاج أن مبدأ استعادة التكلفة يعمل على تنشيط السوق العقاري إلا أنه "مؤسسات التمويل العقاري بالدول النامية تتبنى سياسات تعوق قدرة طبقة محدودي الدخل على الاعتماد على التمويل غير الذاتي أي بالاقتراض وأكثر هذه السياسات إعاقة هي الضمانات العالية والجدول الغير مرنة وبالتالي لا تتناسب مع قدرة هذه الفئات على الدفع وبالتالي تفضيل المؤسسات المالية للمجموعات ذات الدخل الأعلى الأمر الذي يزيد مشكلة الإسكان والتمويل العقاري سوءاً".

٣- ٤ - محددات العرض والطلب في سوق العقارات

تتحدد المتغيرات أو المحددات التي تؤثر في سوق العقارات في المعروض من الوحدات السكنية والأراضي وكمية الطلب الفعال على الوحدات السكنية والأراضي وبالتالي فإن العرض والطلب يمثلان وجهات لعملية واحدة وبالتالي تتشابه المتغيرات المتعلقة بكل من العرض والطلب.

* كمية المعروض من مخزون العقارات فكلما زاد هذا المخزون انخفضت الاستثمارات الجديدة الموجهة لسوق العقارات مما يؤثر على كمية المعروض في هذه الوحدات.

* أسعار الوحدات السكنية والأراضي المتاحة للبيع في حالة ارتفاع الأسعار تنتج الاستثمارات نحو الاستثمار العقاري.

* أسعار مستلزمات إنتاج الوحدات السكنية كلما ارتفعت أدى لانخفاض المعروض من الوحدات السكنية.

* مدى توافر مقومات البنية الأساسية خاصة في المناطق الجديدة فكلما توافرت زاد الإقبال على الاستثمار العقاري وزيادة كمية المعروض من الوحدات.

* أسعار الوحدات السكنية وأراضي البناء فكلما انخفضت زاد الطلب.

* مدى توافر مقومات البنية الأساسية خاصة في المدن الجديدة فكلما توافرت زاد الطلب.

* مدى وجود فاعلية آليات التمويل العقاري تعمل على سد العجز بين أسعار الوحدات السكنية وبين المتاح من أموال مخصصة لشراء وحدات سكنية أو أراضي حيث أن توافر

٣- ٢ - أسباب الركود في السوق العقاري في مصر^٢

- أسباب مباشرة

الاختلال في التوازن الكمي والنوعي بين العرض والطلب نتيجة وجود وحدات سكنية لا تتماشى مع الطلب الفعال للوحدات السكنية حيث أن الفئات السائدة هي الفئات المتوسطة والمحدودة الدخل في حين يتم توفير وحدات سكنية فاخرة وبالتالي لا يتماشى ذلك مع احتياجات السكان.

- أسباب غير مباشرة

النمط الاجتماعي للإسكان الذي استقر عليه أفراد المجتمع بداية من النصف الثاني من القرن الماضي من حيث استمرار الأسرة في مسكن واحد لمدة طويلة قد تمتد لأكثر من جيل وعدم تبادل الوحدات السكنية مما يخلق تجمد طويلاً في الاستثمار.

٣- ٣ - معوقات الاستثمار العقاري في مصر

يعد قطاع الاستثمار العقاري في مصر أحد أهم المؤشرات التي تعكس حالة السوق "حيث أن النشاط العقاري يؤثر على أنشطة وصناعات عديدة ويعد محركاً لنحو ٦٠% من الأنشطة الاقتصادية الأخرى حيث يعد السوق العقاري تجميعاً لعدد كبير من الصناعات أهمها صناعة الحديد والصلب والأسمنت والسيراميك" وتمثل أهم معوقات الاستثمار العقاري في مصر فيما يلي:

* وجود فجوة بين القدرة الشرائية لطالب الوحدة السكنية أو الإدارية وبين الثمن الفعلي للوحدة

يقصد بذلك عدم قدرة طالب الشراء على سداد قيمة الوحدة السكنية أو الإدارية لعدم توافر المبلغ المناسب لذلك الوحدة الأمر الذي يشيد إلى عدم وجود طلب فعال أو حقيقي في السوق العقاري فالطلب الفعال يتحقق عند توافر القدرة على توفير المقابل المادي لثمن هذه الوحدة العقارية.

نتيجة لعدم وجود القدرة الشرائية أحجم القطاع الخاص على المشاركة في تمويل الإسكان لمحدودي الدخل حيث أن القطاع الخاص يهدف للربح.

* مبدأ استعادة التكلفة / تدوير الأموال كأحد المتغيرات أو

العوامل المؤثرة في اتخاذ قرار استثماري

تعتمد الفكرة الأساسية لاستعداد التكلفة على قيام ملاك الوحدات السكنية بدفع ما تم إنفاقه على وحداتهم السكنية في

تتناسب مع الفئات السكانية السائدة في المجتمع المصري المحدودة والمتوسطة الدخل مع وجود فائض في المعروض من الوحدات السكنية فوق متوسطة والفاخرة التي لا تتناسب مع العرض عليها.

مما سبق يتضح أنه لحل مشكلة الإسكان في مصر يستلزم ذلك توفير التمويل اللازم للوحدات السكنية المطلوبة. تم تأسيس صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي والذي تقع تبعيته لوزارة الإسكان طبقاً لقانون ٣٣ لسنة ٢٠١٤ والمنوط به وضع السياسة العامة لتمويل وإدارة وإنشاء وحدات برنامج الإسكان الاجتماعي والذي سيكون الجهة المركزية الممولة من الموارد التي ستخصص له بالإضافة إلى عائد بيع الوحدات. صندوق دعم وضمان التمويل العقاري والتابع لوزارة المالية والمنوط به رسم السياسات العامة لتمويل وحدات الإسكان لمحدودي الدخل.

وضع اطر تشريعية وقانونية لدعم وتمويل مشروعات الإسكان لتوفير وحدات سكنية تتلاءم ومحددات الطلب للسوق العقاري المصري.

٤- ٣ - قانون التمويل العقاري وطبقة محدودي الدخل

يمثل قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الجمهوري بإنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ والقرار الجمهوري رقم ٤ لسنة ٢٠٠٣ في شأن نظام صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري أحد أهم الأدوات التشريعية التي انتهجتها الدولة لدعم وتمويل مشروعات الإسكان لتوفير وحدات سكنية تتلاءم ومحددات الطلب للسوق العقاري المصري.

٤- ٣ - أهم النقاط التي تناولها قانون التمويل العقاري لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته^٥

التزام الحكومة بتدبير الأموال اللازمة لنشاط التمويل العقاري من الوحدات السكنية الاقتصادية أو الشعبية لطبقة محدودي الدخل من خلال:

* تخصيص بعض الأراضي المملوكة للدولة بدون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادي.

* تحمل نصف تكلفة المرافق العامة التي تتزود بها تلك المساكن الاقتصادية أو الشعبية.

آليات التمويل العقاري من شأنه أن يحول بين طلب كامن إلى طلب فعال وعلى ذلك فكلما توافرت آليات التمويل العقاري أدى ذلك إلى زيادة الطلب على منتجات السوق العقاري.

٤ - التمويل العقاري^٦

يعد التمويل العقاري من الدعائم الأساسية التي تساهم في تحقيق النهضة الاقتصادية في المجتمعات العمرانية، كما يقوم التمويل العقاري بإرساء نظام اقتصادي جديد يهتم بمقدرات الأفراد والمجتمع، ويقوم التمويل العقاري أيضا برصد أسباب مشكلة الإسكان وحل هذه المشكلة، عن طريق استغلال الموارد الاقتصادية المتاحة، ويعتبر التمويل العقاري هو المنقذ الاستثماري الوحيد في العديد من الدول المتقدمة، وذلك بعد الخسائر الاقتصادية الكبيرة التي تكبدتها دول العالم.

٤- ١ - مفهوم التمويل العقاري^٧

التمويل العقاري يعد حلقة من سلسلة متصلة من الحلقات تبدأ من عملية البناء والشراء للعقار وكذلك تحديد سعر البيع الذي يتعلق بعدة عوامل تتعلق بكل من الأرض والمباني رأس المال.

مما سبق يتضح انه إذا توافر التمويل العقاري فإنه يعمل على تنشيط السوق العقاري من حيث أن السوق العقاري مرتبط بعدد كثير من الصناعات (صناعة الحديد والصلب، السيراميك، الزجاج، الأثاث.....) كما أن العقار يشمل (وحدات سكنية، وحدات إدارية، أراضى.....) وبالتالي يلعب التمويل دورا أساسيا في الاقتصاد القومي بشكل عام وليس في مجال العقارات فقط ويعمل على تنشيط حركة السوق في كل المجالات وليس في مجال السوق العقاري فقط (وحدات سكنية، شراء الأراضي).

٤- ٢ - مشكلة الإسكان وعلاقتها بالتمويل في مصر

ظهرت الحاجة إلى التمويل العقاري نتيجة مجموعة الخصائص التي تتميز بها سوق الاستثمار العقاري ففي ظل افتقاد الأراضي والعقارات والأسواق المالية النموذجية للسوق المنظم يصبح من الضروري العمل على إقامة تمويل عقاري خاص يتشكل طبقاً للظروف التي تلائم كل دولة^٨.

من خلال العرض السابق نجد أن المحور الرئيسي لمشكلة الإسكان هو قلة المعروض من الوحدات السكنية التي

محدودي الدخل في الحصول على الدعم لشراء مسكن اقتصادي إلى أحد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري على النموذج الذي أعد لهذه الغرض مرفقا ما يلي:

- أ - وصف العقار وموقعة.
- ب - شهادة من خبير تقييم العقارات بإقرار الثمن المعروض وأن هذا الثمن غير مغال فيه.
- ج - شهادة بإثبات الدخل المستوي لطالب الحصول على دعم من الصندوق وأية مستندات أخرى يطلبها الصندوق.
- الإجراءات التي حددها القانون والخاصة بالحصول على دعم لإقامة مشروع بناء مساكن اقتصادية لطبقة محدودي الدخل أن يتقدم بطلب إلى الصندوق متضمنا دراسة وافية عن المشروع وعلى أن يرفق بهذه الدراسة:
- أ - عدد الوحدات السكنية موضوع المشروع ومساحة كل وحدة.

- ب - القيمة التقديرية لائتمان هذه الوحدات السكنية.
- ج - إبرام اتفاق بين الجهة الراغبة في إقامة حداد سكنية لطبقة محدودي الدخل وبين صندوق الضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بحيث يتناول الاتفاق على:
- * جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع.
- * أسلوب بيع الوحدات السكنية التي يتكون مكنها المشروع.
- * تحديد نسبة الدعم المقدم من جانب التمويل بالإضافة إلى أسلوب التمويل.

* حظر التصرف في الوحدات السكنية المدعومة من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري أو التعامل عليها بأي نوع من أنواع التصرفات والتعاملات إلا بعد موافقة الصندوق أو الجهة العامة مقدمة الدعم.

* يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن ١٠ آلاف جنيه ولا تجاوز عشرين ألف جنيه كل من حصل بطريق الغش والتدليس أو بناء على بيانات غير صحيحة على الدعم المقدم من صندوق ودعم نشاط التمويل العقاري، أو على وحدة مدعومة من أي جهة عامة وتقضى المحكمة فضلا عن ذلك، بإلزام المحكوم عليه برد الوحدة السكنية وقيمة الدعم الممنوح له من الصندوق أو من الجهة العامة مقدمة الدعم.

* إنشاء صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري ويختص هذا الصندوق " دعم نشاط التمويل العقاري في محل بيع الوحدات السكنية لطبقة محدودي الدخل وقد حدد صندوق التمويل العقاري طبقة محدودي الدخل أنها الفئة التي تتراوح دخولهم (١٠٠٠ - ١٥٠٠) جنيه شهريا وقد تم تعديل القانون الخاص بالحد الأقصى للدخل السنوي للمتقدمين بطلب تمويل عقاري ليصبح ٤٢,٠٠٠ جنيه بدلاً من ٣٦,٠٠٠ جنيه للأسرة و ٣٠,٠٠٠ جنيه بدلاً من ٢٧,٠٠٠ جنيه للفرد الأعزب على ألا يتجاوز القسط ٤٠% من الدخل وقد جاء ذلك في ضوء التعديلات التي يقوم بها الصندوق لزيادة عدد المستفيدين من القروض العقارية وفيما يلي بعض اختصاصات الصندوق:

- تقديم ضمان ضد مخاطر التعثر في سداد الأقساط لجهات التمويل من خلال مشاركة الصندوق مع إحدى شركات التأمين أو الصناديق المتخصصة ويقوم مجلس إدارة صندوق التمويل العقاري بوضع شروط وقواعد الاستحقاق طبقاً للظروف الاقتصادية السائدة في المجتمع ومنها مستويات الدخل وأسعار الوحدات السكنية ومعدلات التضخم فضلا عن إتاحة الفرصة للصندوق لتنمية موارده وتعظيم أصوله.
- يكون للصندوق موازنة مستقلة، وتبدأ السنة المالية له مع بداية السنة المالية للدولة، وتنتهي بنهايتها ويكون للصندوق حسابات خاصة لدى البنك المركزي" وتتكون موارد الصندوق من البنود التالية:

- أ - التبرعات والهبات من الداخل والخارج التي تقدم للصندوق بشرط موافقة الوزير المختص.
- ب - المبالغ المخصصة من الدولة لصالح الصندوق.
- ج - حصيللة استثمارات الصندوق.
- د - حصيللة الغرامات المحكوم بها والتي تستحق وفقا لأحكام هذا القانون.

هـ - الاشتراك التي يلتزم به المستثمر والممول بأدائه مناصفة طبقا لما يحدده النظام الأساسي للصندوق وبشرط ألا يجاوز ٢% من قسط التمويل ويعفى من هذا الاشتراك طبقة محدودي الدخل.

- الإجراءات التي حددها القانون والخاصة بالحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادي أن يتقدم من يرغب من ذوي

للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات المحدودة في اللائحة التنفيذية للقانون .

*** أوجهه القصور والمعوقات التي حالت دون تحقيق قانون التمويل العقاري لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته لأهدافه:**

- توجد جهات حكومية متعددة تقوم ببناء إسكان مدعم من الميزانية العامة للدولة دون تنسيق أو خطة مما يضعها في منافسة مع بعضها مما قد يؤدي إلى إهدار الأموال العامة .

- أسفر التطبيق العملي لقانون التمويل العقاري عن وجود بعض أوجه القصور والمعوقات التي تحول دون تحقيق النتائج التي كانت مأمولة من وراء إصداره وتمثلت أوجه القصور في أن:

- على الرغم من رفع نسبة دخل الأسرة الذي سيستقطع لتسديد أقساط التمويل العقاري إلا أنها لم تسهم بشكل فعلي نتيجة لان هذه النسبة تهدد بالتهايم كامل الإنفاق الثانوي لهذه الأسر دون وجود مرونة لمواجهة تضخم أسعار المستلزمات الأساسية.

- يتطلب قانون التمويل العقاري دخلاً ثابتاً أو العمل في جهة رسمية حتى يمكن الاستفادة من قرض تمويلي لمسكن وهو لا يتناسب مع شكل سوق العمل في مصر .

- تعقد إجراءات تسجيل الوحدات السكنية وارتفاع تكلفتها أدى إلى عزوف الكثير من المواطنين عن السير في إجراءات تسجيل ملكية العقارات السكنية مما أدى إلى استحالة قيد زهون عقارية لصالح الممولين وانعكس ذلك بالسلب على نشاط التمويل العقاري وحال دون التوسع فيه رغم أنه يمثل العصب الأساسي لحل مشكلة الحصول على مسكن مناسب .

- شهد قطاع التمويل العقاري بالبنوك نموا ملحوظا خلال عام (٢٠١٧) بعد اتجاه البنوك للتمويل العقاري تطبيقا لتوجهات محافظ البنك المركزي ولكن لا تزال نسبة البنوك التي تدعم منظومة التمويل العقاري لا تزيد عن نسبة (٥٠%) حيث أن إجمالي البنوك التي تتعامل مع المنظومة (١٤) بنك من إجمالي (٣٨) نتيجة لعدم وجود ضمانات كافية من قبل

- استحداث أدوات تمويلية جديدة لتلائم كافة أنواع المستثمرين والممولين من خلال وضع آليات جديدة للحصول على العقار وذلك مثل إضافة نظام المرابحة والمشاركة والإجارة مع النص على بعض الإعفاءات من الرسم والمصاريف لجذب المنفعين لتملك العقارات بنظام التمويل العقاري مما يعود بالنفع والفائدة على الاقتصاد القومي .

- قام البنك المركزي بتعديل جوهري في الشروط الخاصة بالمُقدمين للحصول على قرض عقاري لزيادة عدد المُستفيدين حيث قام بإضافة مادتين جديدتين لتمويل الأفراد بدخل شهري أقل من ١٤٠٠ جنيه مصري وأكثر من ١٥,٠٠٠ جنيه مصري. وقد تضمنت تلك التعديلات خفض قيمة الفائدة السنوية لمحدودي الدخل الذين استوفوا شروط البرنامج للحصول على تمويل عقاري لتصل إلى (٥%) وقد كانت تتراوح نسبة الفائدة قديماً بين (٧% إلى ٨%).

- تم إدراج شريحة جديدة للاستفادة من التمويل العقاري وهي الطبقة المتوسطة بنسبة فائدة يبلغ قدرها (١٠,٥%) سنوياً وذلك للوحدات السكنية التي تتراوح أسعارها ما بين (٥٠٠ ألف إلى ٩٥٠ ألف جنيه)، على أن يبلغ الحد الأقصى لقيمة التمويل (٢٠ ألف جنيه شهرياً للأسرة و١٥ ألف جنيه للفرد الأعزب) في مبادرة فريدة من نوعها من البنك المركزي المصري للعمل على سد الفجوة بين العرض والطلب في القطاع العقاري للطبقة المتوسطة التي تعاني من ندرة الوحدات العقارية المناسبة لها .

- تعد الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري هيئة رقابية فهي تتولى وضع الضوابط التي تكفل كفاءة السوق الخاص بالتمويل العقاري ومتابعة نشاطه وتقوم هذه الهيئة بممارسة دورها من خلاله:

أ - الإشراف والرقابة على كل من شركات التمويل العقاري .
ب - الرقابة على صندوق دعم نشاط التمويل العقاري عند ممارسته لنشاط التمويل العقاري بالنسبة لمحدودي الدخل .

- شركات التمويل العقاري وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري تأخذ شكل الشركات المساهمة المصرية بحيث لا يقل رأسمالها المصدر عن خمسين مليون جنيه وتقوم هذه الشركة بمزاولة النشاط العقاري الذي يشمل على نشاط التمويل

بين دور الدولة و القطاع لحل مشكلات الإسكان الخاصة بطبقة محدودي الدخل وأن تتصف هذه الآليات بالمرونة المطلوبة لمواجهة التغيرات التي يمكن أن تحدث أثناء تنفيذ برنامج الإصلاح أو برنامج حل مشكلات إسكان طبقة محدودي الدخل.

توافر آليات التمويل العقاري من شأنه أن يساهم في زيادة الطلب على منتجات السوق العقاري.

حتى تكون هناك فرص جيدة لنجاح قانون التمويل العقاري كأحد أدوات الدولة في حل مشكلة الإسكان أو بصفة عامة و طبقة محدودي الدخل بصفة خاصة يجب أن يتم:

* إعادة النظر في نظم الشهر العقاري في مصر والنظر في إجراءات التسجيل بالشهر العقاري من خلال تعديل الإجراءات المطلوبة وتنشيط إجراءات التسجيل من خلال تطوير مكاتب الشهر العقاري وذلك لتفعيل دور قانون التمويل العقاري.

* إعادة النظر في كيفية تفعيل دور البنوك غير العقارية لقانون التمويل العقاري من خلال إعادة العرض علي البنك المركزي لرفع الحد الأقصى لهذه النسبة بحيث تصبح (١٠%) بدلا من (٥%).

* تنشيط دور قطاع التأمين من خلال تخصيص جانب من استثماراتها في إنشاء شركات تمويل عقاري حيث أن وثائق التأمين تمثل محورا آخر للتعامل في تفعيل هذا القانون.

* تنشيط دور التوريق من خلال الإسراع بتفعيل دور شركات التوريق وتعديل قانون سوق المال لاستيعاب هذا النشاط وجذب قطاع من المتعاملين للاستثمار في سندات التمويل العقاري.

تأسيس جهة حكومية غير تنفيذية على مستوى مجلس الوزراء تنظم برامج الإسكان المدعم بين الجهات المختلفة.

ضمان وصول الدعم للفقراء من خلال تأسيس قاعدة موحدة للمستفيدين من دعم الدولة مما يقضى على ظاهرة التلاعب بالبيانات ووصول الدعم لغير مستحقه.

تعديل حدود الدخل والتعريف القانوني لمحدودي الدخل وإزالة العوائق التي تؤدي إلى تهميش الفئة التي تعمل بالقطاع الغير رسمي.

استكمال مشروعات البنية الأساسية بالمدن الجديدة.

شركات التأمين حيث يعد التأمين على القرض العقاري أهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض، بالإضافة إلى ارتفاع معدلات الفائدة علي القروض.

- أهمية للتكامل في الخدمات المالية الغير مصرفية المرتبطة بنشاط التمويل العقاري وعلى رأسها شركات التأمين والتوريق ولكن ما زال توفير التغطية التأمينية الشاملة على منظومة التمويل العقاري يواجهه عدة صعوبات وذلك يرجع إلى عدم قبول شركات التأمين العالمية العمليات الخاصة بوثيقة مخاطر عدم سداد الأقساط لعدم وجود مركز معلومات ائتماني يحدد درجة المخاطر المرتبطة بكل عميل بالإضافة إلى القواعد القانونية التي تنظم استثمار أموال التأمينات ولذلك بدأت الهيئة في إيجاد بدائل من خلال كيانات متخصصة في شكل شركات أو مجمعه تأمينية تشترك بها شركات التأمين المحلية بالإضافة إلى محدودية شركات التوريق والتي تضمن تسهيل نقل الديون الناشئة عن التمويل العقاري إلى أوراق مالية قابلة للتداول من خلال البورصة.

- عدم اكتمال مشروعات البنية الأساسية في المدن الجديدة.

٥ - النتائج والتوصيات

تتمثل مشكلة الإسكان الحقيقية في الاختلال في التوازن الكمي والنوعي بين العرض والطلب حيث يوجد فائض من الإسكان الفاخر وطلب غير ملبي على الإسكان الاقتصادي ومنخفض التكاليف حيث أن الفئات السائدة في المجتمع المصري هي الفئات المتوسطة والمحدودة الدخل ويرجع ذلك إلى السياسات الاقتصادية والتشريعات الحكومية التي صدرت قبل وبعد سنة ١٩٥٢ أدت إلى إجماع القطاع الخاص عن توجيه استثماراتهم للاستثمار في إسكان محدودي الدخل وبالتالي اقتصر تمويل مثل هذه النوعية من الإسكان على الحكومة.

إن التغلب أو كسر الحلقة المفرغة لمشكلة الإسكان يقتضى توفير آليات أو منظومة عمل متكاملة تتمتع بقوة كبيرة تعمل في اتجاهات متعددة حيث يعجز على الدولة بمفردها - سواء بما لها من سياسات أو بما يمكن أن تقدمه لطبقة محدودي الدخل من مساهمات مالية وغير مالية ولذلك يلزم وجود آليات مالية وتمويلية وتشريعية تجمع وتمزج

THE DIMENSIONS OF HOUSING CRISIS AND RELATIONSHIP WITH REAL ESTATE FINANCE

Dr. Tarek Abdel Latif Aboul Atta¹, Dr. Amr Shehata Ibrahim², Eng. Eman Sayed Mohamed Farhat³

ABSTRACT

The issue of housing is complex and multidimensional as it incorporates political, social and economic dimensions. The main complication in Egypt is characterized by the surplus of luxury housing and the unmet demand for low-cost /economical housing, which led to the spread of so-called informal housing. Therefore, the research discusses the problem of housing and real-estate investment in Egypt, by illustrating the reasons behind the reluctance of the private sector to participate in financing housing units, and how to overcome those obstacles and encourage the private sector to invest in low-income housing.

In order to achieve the research objective, the researcher monitored the real variables causing the problem of housing and real estate investment in Egypt and their connection to financing issues, which exposes the appropriateness of the mortgage law in solving the housing problems of the low-income classes. The aim is to develop and activate the mortgage law to solve low housing problems taking in account the resources and capabilities of the State and its financial policies.

The research results confirm that the real housing problem emerged from the quantitative and qualitative imbalance between supply and demand, where there is a surplus of luxury housing and an unmet demand for economic and low-cost housing.

The inability of economic policies and government legislation issued before and after 1952 played a major role in causing the housing crisis in Egypt.

Real estate finance is a fundamental tool that contributes in solving the housing problem in Egypt. It is found that the mortgage law No 148 of 2001, its regulations and its amendments, are one of the most important legislative instruments adopted by the State to support and finance housing projects to provide residential units fulfilling the demand parameters of the Egyptian real estate market. However, there are obstacles and shortcomings that prevent the achievement of results, which need to be considered and which lead to significant growth in the real estate finance market. Some of the solutions consider the review of the real estate documentation system in Egypt and the activating of non-real state banks and involving the insurance sector.

٦ - المراجع

- ١ - م/إيمان عمر (٢٠٠٥): "تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلة الإسكان"، رسالة ماجستير، هندسة القاهرة - جامعة القاهرة
- ٢ - تقارير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.
- ٣ - د/ سامي محمد (٢٠٠٠): "اقتصاديات السكان في ظل آليات السوق"، رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة القاهرة.
- ٤ - د/ عوض عبد المنعم (٢٠٠٠): "مقدمة في دراسات الجدوى للمشروعات الاستثمارية"، رسالة دكتوراه، كلية التجارة، جامعة القاهرة
- ٥ - قانون التمويل العقاري لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية.
- ٦ - د/ أيمن محمد نور عفيفي (٢٠٠٥): "نحو تفعيل إستراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي دراسة تحليلية للتجربة المصرية"، كلية الهندسة - جامعه حلوان.
- ٧ - مجله لبنان العقاري والعالم العربي (١٩٩٩): "تحليل عن السوق العقاري المصري"، العدد الخامس يناير.

8- Framework for Housing Policy Reform in Urban Areas in Egypt (2008): "Developing a Well Functioning Housing System and Strengthening the National Housing Program", World Bank.

9- Shaw Kat, Yahiya (2014): "Mubarak's Promise.Social justice and the National Housing Program affordable homes or political gain", Egypt/Monde Arab, Troisième series, <http://ema.revues.org/>.

1-Professor of Urban Planning – Faculty of engineering – Cairo University

2- Lecturer at Faculty of Urban & Regional Planning

3- Engineer in Giza Governorate