جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

أبحاث مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

في الفترة من ١٤-١٦ ربيع الآخر ١٤٢٣هـ الموافق ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

الجزء الأول

بسم الله الرحمن الرحيم

مؤتمـــر

« تنشيط السوق العقارى المصرى »

في الفترة من ١٤-١٦ ربيع الآخر ١٤٢٣هـ الموافق ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

برعايـة

معالى الأستاذ الدكتور/ عاطـــف عبـــيد

رئيس مجلس الوزراء

فضيلة الإمام الأكبر الأستاذ الدكتور/ محمد سيد طنطاوى

شيـــخ الأزهـــــر

رئيس المؤتمر

فضيلة الأستاذ الدكتور/ أحمد عمر هاشم

رئيـــس جامعة الأزهـــر

مقررا عام المؤتمر

الأستاذ الدكتور/ محمد عبد الحليم عمر

مدير مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي - جامعة الأزهر

الأستاذ/ سيد سيد الحبشى

رئيس مجلس إدارة الجمعية المصرية لمثمني الأملاك العقارية

منسق المؤتمر

الأستاذ/ مصطفى دسوقى كسبه

رئيس قسم الاستشارات بمركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي

محاور المؤتمر

المحور الأول:

« السياسات الاقتصادية اللازمة لتنشيط السوق العقاري »

المحور الثانى:

« التثمين العقاري : أسسه العلمية ، وفنونه ، الإطار التشريعى »

المحور الثالث:

« المؤسسات المالية ودورها فى تنشيط السوق العقارى »

المحور الرابع:

« قانون التمويل العقارى ودوره فى تنشيط السوق العقارى »

المحور الخامس:

« الإطار التشريعي المنظم لعمليات البناء والإسكان »

المحور السادس:

« دور أجهزة الدولة فى تنشيط وتحفيز السوق العقارى »

محتويات الجزء الأول

المحور الأول:

« السياسات الاقتصادية اللازمة لتنشيط السوق العقاري »

المحور الثانى:

« التثمين العقاري : أسسه العلمية ، وفنونه ، الإطار التشريعى »

المحور الثالث:

« المؤسسات المالية ودورها فى تنشيط السوق العقارى »

البحث الثانى: القواعد التى تحكم نشاط التمويل العقارى فى البنوك وكيفية تفعيلها

أ. علـــى نجـــم – رئـــيس مجلس الإدارة – بنك الدلتا الدولى ومحافظ البنك المركزى الأسبق

البحث الثالث: تفعيل دور قطاع التأمين المصرى فى نشاط التمويل العقارى

أ. زينب خليل إسحاق – رئيس قطاع الاستثمارات – شركة مصر للتأمين

البحث الرابع: مشكلة الإسكان وإعادة هندسة نظام الائتمان العقارى

أ.د. لطف الله أمام – أستاذ بمعهد التخطيط والمدير التنفيذى لبرنامج دعم التنمية

تصديـــــر

مـــن أهداف مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامى بجامعة الأزهر الإسهام فى دراسة القضـــايا والمشكلات الاقتصادية فى المجتمع وتقديم الحلول لها من منظور إسلامى وفى إطار الواقـــع والظروف المحيطة، وتوفير المساكن للمواطنين من أهم القضايا المعاصرة، ومع أن الجهـــود المبذولة فى هذا المجال كبيرة سواء على مستوى الحكومة أو القطاع الخاص، إلا أن ســـوق العقار المصرى يشهد هذه الأيام حالة ركود تتمثل فى تباطؤ حركة البيع والشراء وذلك لأســـباب عديـــدة مـــنها اخـــتلال التوازن بين العرض والطلب سواء من حيث الكم حيث يقل المعـــروض مـــن الوحدات السكنية عن المطلوب منها للسكن نظراً لتزايد عدد السكان ومعدل تكويـــن الأســـرة الجديدة، أو من حيث الكيف والنوع حيث شهدت السوق المصرية زيادة فى المعـــروض مـــن الإسكان الفاخر عن الطلب على هذا النوع بينما يقل المعروض من الإسكان المتوسط والاقتصادى اللازم للأغلبية الكبرى من السكان، ومن وجه آخر فإن التحول من نظام التأجير إلى نظام التمليك جعل الكثير من المواطنين لا يمكنهم الحصول على المسكن المناسب نظـــراً لضعف قوتهم الشرائية ونتج عن ذلك مشكلات عدة تتمثل بشكل مباشر فى التأثير على الأنشطة والصناعات المرتبطة بنشاط التشييد والبناء والتى تقدر بحوالى تسعين صناعة ونشاط إلى جانب تقليص شركات المقاولات لأعمالها وبالتالى الاستغناء عن جزء كبير من العمالة بها مما يزيد من مشكلة البطالة، هذا فضلاً عن تعثر الشركات العقارية فى سداد مديونياتها للبنوك والإســـهام فى أزمة الائتمان المصرفى .. ومن أجل هذا كله يتم عقد هذا المؤتمر فى المركز تحـــت عـــنوان : « **تنشيط السوق العقارى المصرى** » وتم حشد العديد من العلماء والخبراء وكـــبار العامليـــن فى السوق العقارى سواء الشركات العقارية أو البنوك وشركات التأمين أو الجهات الحكومية ذات الصلة الذين تفضلوا بكتابة بحوثهم التى نقدمها فى هذين المجلدين.

داعين الله عز وجل أن يجعل عملنا هذا علماً نافعاً.

انه سميع الدعاء

مدير المركز

أ.د. محمد عبد الحليم عمر

محاور المؤتمر

المحور الأول:

« السياسات الاقتصادية اللازمة لتنشيط السوق العقاري »

البحث الأول: ملامح السوق العقاري ومشكلة الإسكان

د. سعيد عبد الخالق ــ وكيل وزارة التجارة الخارجية

البحث الثانى: تنشيط السوق العقارى المصرى فى ظل أزمات الركود

د. محسن أحمد الخضيرى – مدير إدارة بحوث التسويق – البنك الأهلى

البحث الثالث: الاستثمار العربى والأجنبى ودوره فى تنشيط السوق العقارى

د. على أحمد على– رئيس الإدارة المركزية للبحوث الهيئة العامة للاستثمار

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

ملامح السوق العقارى
ومشكلة الإسكان

إعـــــداد

دكتور/ سعيد عبد الخالق محمود

وكيل الوزارة – قطاع البحوث

وزارة التجارة الخارجية

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

مقدمة:

تحظى قطاعات البناء والتشييد بمكانة هامة في تحقيق (التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لـذا أولـتها خطـط التنمـية في مصر اهتماما كبيرا نظرا لما يترتب عليها من تحفيز النشاط الاقتصادى زيادة الطاقة الاستيعابية للاقتصاد القومي ، فضلا عما تتيحه من وفورات خارجية للمشروعات الإنتاجية ، وما توفره من خدمات ضرورية تلبى حاجات المواطنين .

ويكتسـب قطـاع الإسكان والمرافق العامة أهمية خاصة في الاقتصاد القومي سواء من جهـة تلبيـته لإحدى الحاجات الإنسانية الأساسية ، أو لمساهمته في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

إن الاسـتثمار العقـاري والصناعات المغذية لـه والتى يصل عددها إلى أكثر من ٩٠ صـناعة لها أهميتها الكبيرة في دفع عجلة النمو الاقتصادي ، لذلك فإن تنشيط هذا القطاع يعد محـورا هاما في تنشيط السوق المصرية ككل ، فضلا عن قدرته في التخفيف من حدة مشكلة البطالة ، حيث يعد هذا القطاع من أكبر القطاعات استيعابا للأيدي العاملة .

وإذا وجهـنا الـنظر إلـى علاقات التشابك القطاعية (الأمامية والخلفية) التي تنشأ بين مخـتلف قطاعات الاقتصاد القومي في غمار ممارستها للأنشطة الإنتاجية والخدمية ، نجد أن الإسـكان والمرافق العامة لهما علاقات تشابك متعددة مع قطاعات الاقتصاد القومى سواء فيما يـتعلق بعـرض هـذا القطاع لخدماته التي تستخدمها القطاعات الأخرى ، والتى تعتبر أساسا لمباشـرة هـذه القطاعات لأنشطتها، او طلب هذا القطاع على المدخلات اللازمة لنشاطاته إذ يعتمد اداؤه على المنتج النهائى للعديد من المنشآت العاملة في قطاع الصناعة (مثل صناعات حديـد التسـليح ، والإسـمنت ، وتصنيع الأخشاب ، ومواد البناء ، والزجاج ، والألومنيوم ، وتصـنيع البلاط والسيراميك ومواد الطلاء ولوازم الكهرباء ٠٠ الخ) لذلك يعد القطاع العقارى محـركا أساسيا للعديد من الأنشطة والقطاعات الاقتصادية الأخرى ، والمصدر الرئيسى للدخل لديها .

وتنفرد قضية الإسكان بأهمية تجعلها تتصدر بؤرة الاهتمام العام في أغلب الدول النامية، فلقـد أدى الطلـب المتنامي على المساكن دون أن تتمكن مصادر العرض في هذه الدول من ملاحقـته إلى اتساع الفجوة الإسكانية بما يترتب عليها من انتشار الأحياء العشوائية ، والتوسع في إنشاء وحدات سكنية بمواصفات شديدة التدني ، فضلا عن افتقارها للمرافق الضرورية .

وتشـــير بعض التقارير إلى مشكلة الإسكان كإحدى أكبر المشكلات الاجتماعية في معظم الـــدول العربية ، فبينما يقدر نمو الطلب على الوحدات السكنية في المدن العربية بنحو ٨-١٠ فـــي المائـــة سنويا لم يزد معدل نمو العرض من الوحدات السكنية عما يتراوح بين ٣-٤ في المائـــة ســـنويا ، ويعنى ذلك أن حجم العرض المتاح سنويا لا يستوعب إلا حوالى ثلث حجم الطلـــب علـــى الوحـــدات الســـكنية في المدن العربية ، الأمر الذى تمخض عن إتساع الفجوة الإســـكانية فـــي العالم العربى ، فنصف سكان المدن على المستوى العربى لا يجدون السكن المناســـب ، ناهيك عن أن ٣٠% من سكان الدول العربية لا يتوفر لهم مياه صالحة للشرب ، ونحـــو ٢٥% مـــن المســـاكن تفـــتقر للصرف الصحى ، إضافة لما يواجه السكان في بعض المـــناطق مـــن مشـــاكل تـــتعلق بصعوبات وسائل النقل والاتصالات ، وانتشار ظاهرة السكن العشوائي بما ينعكس عنها من آثار ضارة بيئيا واجتماعيا.

ويـــتزايد الاهـــتمام بقطـــاع الإسكان في مصر بالنظر لارتفاع معدلات النمو السكانى ، ولـــيكون أن هدف توفير المساكن اللائقة للمواطنين هو أحد العناصر الرئيسية لخطط وبرامج التنمية للدولة .

ولقد شهد قطاع البناء والتشييد خلال عقد التسعينيات من القرن الماضى مرحلة من النمو السريع، إلى الدرجة التي كان فيها معدل النمو في هذا القطاع أسرع من معدل النمو في الناتج المحلـــى الاجمالى، الأمر الذى ادى إلى ارتفاع الأهمية النسبية لناتج قطاع البناء والتشييد في اجمالى الناتج المحلى الاجمالى.

وتـــبرز مشـــكلة الإســـكان مع ارتفاع معدلات الزيادة السكانية ، واتساع التحضر بتزايد الهجـــرة مـــن الريف إلى الحضر ، مما أدى إلى زيادة حجم الطلب على المساكن بمعدلات لم يوازيهـــا عـــرض إســـكاني مناســـب بنفس القدر ، مما أوجد خللاً بين العرض والطلب على المســـاكن ، وترتـــب عليه انتشار ظاهرة السكن العشوائى بما لـــه من آثار وسلبيات اجتماعية واقتصـــادية. ومـــن هنا تفاقمت مشكلة الإسكان والتى تشكل حاجة ملحة لشرائح عريضة من السكان ، وضغوطا قوية على الموازنة العامة للدولة.

مفهوم السكن الملائم:

يـــتعلق الإســـكان بإشـــباع إحدى الحاجات الأساسية التي لاغنى عنها لكافة فئات وأفراد المجتمع . لذلك لا يقتصر مفهوم السكن في هذه الورقة على البناء المادى باعتباره المأوى

الـذى يقيم فيه الفرد فحسب ، ولكنه يتضمن أيضا الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يتم توفـيرها لكـى يمكـن العـيش في هذا السكن بكل راحة ويسر ، بان يتوافر فيه الحد الأدنى للمتطلـبات الاجتماعـية والصـحية والبيئية ، وان يفى بالاحتياجات الأساسية لشاغليه ، وان يتصف بالاتى :

* أن يكون بحالة إنشائية سليمة
* أن يكون بمساحة ملائمة لحجم الأسرة
* أن يـتوفر له جمـيع المرافق والخدمات اللازمة (المياه ، الصرف الصحى ، الكهرباء ، الاتصـالات ، .. إلـى غـير ذلك من المتطلبات الضرورية لتلبية احتياجات الإنسان المعيشية .

في ضوء هذا المفهوم تركز هذه الورقة على العناصر الآتية :

١- حجم مشكلة الإسكان في مصر
٢- ملامح السوق العقاري في مصر
٣- موقع مشكلة الإسكان في قائمة الأولويات القومية
أ ـ الاستثمارات في قطاع الإسكان
ب - الاستثمارات في قطاع المرافق العامة
٤- استراتيجية الدولة لعلاج مشكلة الإسكان

أولاً: حجم مشكلة الإسكان في مصر:

أن الـتعرف علـى الحجم الحقيقى لمشكلة الإسكان في مصر هو موضوع جدير بالعناية والاهتمام ، كنقطة بداية تسبق تحديد الاستثمارات المطلوبة واليات العلاج .

والواقع أن تحديد حجم مشكلة الإسكان تحديدا دقيقا يعد أمرا بالغ الصعوبة ، لانه يقتضى توفـر بيانات إحصائية تفصيلية عن المساكن وأنواعها وحالتها الإنشائية وحجم النشاط العقارى وأنماطه .. الخ .

ولا يقتصر تحديد حجم مشكلة الإسكان على تقدير أجمالي الاحتياجات السكنية فقط ، بل مـن الضروري ايضا تقدير النصيب النسبي لكل فئة من فئات المجتمع من هذه الاحتياجات .

(فـئات ذات دخل محدود ، فئات ذات دخل متوسط ، فئات ذات دخل مرتفع، فئات ذات دخل مرتفع جدا)، ولاشك أن كل فئة من هذه الفئات الأربع تحتاج لنوعية معينة من المساكن

كذلـك فـان الـتحديد الدقيق لحجم مشكلة الإسكان ، وان كان يتم التعبير عنه في شكل وحـدات سـكنية لفـئات اجتماعية مختلفة إلا أن هناك جوانب أخرى ينبغى عدم تجاهلها ، اذ لايقتصر الأمر على تحديد عدد الوحدات السكنية المطلوب تشييدها لكل فئة من فئات المجتمع وانمـا للمشكلة جوانب أخرى تمتد لتشمل البيئة السكنية بأكملها ، وما تضمن ذلك من ضرورة توفـير المرافق والخدمات الملائمة مثل الطرق والاتصالات والماء ووسائل الصرف الصحى والكهرباء فضلا عن الوحدات الصحية والتعليمية وغيرها من الخدمات والمرافق .

ولكـى يتيسـر لنا السبيل فمن المناسب تصنيف عناصر الطلب على الإسكان علىالوجه التالى:

١-المساكن المطلوبة للأسر الجديدة (إسكان الشباب)

٢-المساكن المطلوبة للإحلال محل المساكن غير المعدة أصلا للسكن (الإسكان المشوه)

٣-المساكن المطلوبة للإحلال محل المساكن الآيلة للسقوط (حالات الإخلاء الإدارى)

١- إسكان الأسر الجديدة (إسكان الشباب)

يشـكل الشـباب الشـريحة الأكثر طلبا على المساكن لحاجتهم لبدء تكوين أسرة وتتضح أبعـاد مشـكلة إسـكان الشباب إذا وضعنا في الحسبان أن نسبة السكان في سن الزواج (غير المتزوجين) تمثل نحو ٢٠% من أجمالي السكان ، وأن الاحتياجات السنوية الناشئة عن حالات الـزواج الحديـث تقدر بنحو ٦٠٠ ألف وحدة سكنية، ومع الارتفاع النسبى لأسعار الوحدات السـكنية مقارنـة بانخفاض مستويات الدخول عموما فضلا عن ارتفاع معدلات البطالة تتبين صعوبة هذه المشكلة .

أن الغالبـية العظمـى من الشباب هم من محدودي الدخل ذوى القدرة الشرائية المحدودة فهـناك أذن حاجـة ماسة لشراء وحدات سكنية غير مقترنة بقدرة شرائية ، وبالتالي فهى تمثل طلب غير فعال ، أو طلب مكبوت .

ورغم الأهمية الكبرى لمشروعي مبارك والمستقبل لعلاج مشكلة إسكان الشباب ، إلا أن الأمـر بـات يتطلـب التوسع في مثل هذه المشروعات الهامة وتعميمها في كافة المحافظات وتيسـير الشروط المتبعة في منح المساكن فيها ويمكن الاستفادة من بعض التجارب الدولية في هذا المجال ، مثل تجربة الهند وبعض دول جنوب شرق اسيا التي اعتمدت على البناء بالجهود

الذاتـــية في صورة مجمعات سكنية إنتاجية خدمية للشباب ، وتشجيع الجمعيات الأهلية للاتجاه نحو إقامة مشروعات الإسكان .

٢-الإسكان المشوه (المساكن غير المعدة أصلا للسكن)

ترتـــب علـــى عدم توجيه اهتمام كاف لإسكان محدودي الدخل خلال فترات ماضية انتشـــار مـــا يمكـــن أن يســـمى بالإسكان المشوه انتشارا كبيرا، وهو يضم الإسكان العشوائي والإســـكان الهامشى وإسكان المقابر. وسكان هذه المناطق يمثلون شريحة ضخمة، إذ يتجاوز عددهـــم نسبة الواحد في المائة من مجموع السكان ، وهو عدد متزايد رغم الإضافات السنوية للوحـــدات الســـكنية، فاســـتمرار رافـــدى الهجرة من الريف للحضر ، وانهيار المبانى القديمة يضـــيفان إعـــدادا جديدة لسكان العشوائيات بخلاف المعدلات المرتفعة للانجاب بينهم هذا بينما تتســـم قدراتهـــم المادية بالضعف مما يحول دون استفادة اغلبهم بما تطرحه الدولة من وحدات سكنية جديدة لذوى الدخل المحدود.

وتشير بعض التقارير إلى أن سكان الإحياء العشوائية يقدرون بعدة ملايين، والخطير هنا أن هـــذه المـــناطق أصبحت بمثابة مجتمع مواز للمدن الكبرى فهناك نحو ٩٢ منطقة عشوائية تحـــيط بالقاهـــرة يقـــدر عدد قاطنيها بنحو ٢,٥ مليون نسمة وهناك ٦٩ منطقة عشوائية تحيط بالإســـكندرية فضـــلا عن مناطق أخرى عديدة، إذ لا تخلو محافظة من العشوائيات ، خاصة القاهرة والإسكندرية وبور سعيد والجيزة والقليوبية والمنيا.

هـــذه العشـــوائيات التي تنتشر كالنطاق على خاصرة المدن الكبرى ، واحيانا في أعماقها توفر الشروط الأولية لممارسة الأنشطة المرفوضة أو غير المقبولة اجتماعيا او أخلاقيا .

أما الإسكان الهامشي في الأحياء القديمة، والذى يتمثل في الإقامة في أماكن لم تكن معدة أصـــلا للســـكنى، مـــثل الجراجات والأسطح والاماكن الأثرية وغيرها بالإضافة إلى الغرف المســـتقلة والإســـكان المشترك حيث تسكن الأسرة في غرفة واحدة وتشارك غيرها في دورة المياه، فتقدر عدد هذه المساكن بنحو ٦٧٣ الف حجرة هذا ويضم الإسكان الهامشى في الاحياء القديمـــة نحـــو ١٨% من أسر القاهرة. لذلك يتطلب الأمر إعادة توطين نحو ثلثى سكانها على الأقل في مساكن جديدة .

اما فيما يتعلق بالمساكن الجوازية وغير الصالحة للسكن والتى تقع داخل الحيز الجغرافى للجبانات فقد قدرت بنحو ٦٢ الف وحدة يقدر عدد سكانها بأكثر من ثلاثمائة الف نسمة وتمثل هذه المناطق بيئة عمرانية متردية ومرتعا خصبا للأمراض النفسية والاجتماعية .

ورغـم قيام الحكومة بجهود كبيرة لعلاج هذه المشكلة ووضع برنامج زمنى لتطوير كافة مـناطق الإسـكان المشوه (إسكان العشوائيات، والإسكان الهامشى ، والمساكن الجوازية غير الصـالحة للسـكنى)، بالاتجاه نحو تخطيط إقامة مناطق بديلة للإسكان اكثر ملاءمة لهم إلا أن المشكلة مازالت تحتاج لرؤية غير تقليدية لاقتحام هذه المشكلة .

٣-حالات الإخلاء الإدارى وانهيار المساكن:

الواقـع أن حـالات المنازل الآيلة للسقوط أو التي انهارت بالفعل كانت وراء زيادة حدة أزمة الإسكان.

وتشير بعض التقارير إلى إرتفاع نسبة المساكن المتهالكة حيث بلغ عدد الوحدات السكنية التـي تم بناؤها قبل عام ١٩٤٠ نحو ٨٧٦ الف وحدة تمثل نحو ١٨,٨% من أجمالي المساكن الحضـرية مما يظهر الحاجة إلى وجود خطة للإحلال والتجديد التدريجى لها خاصة مع زيادة إحتمالات انهيارها.

ثانياً: ملامح واقع السوق العقاري في مصر:

يمكن توصيف واقع السوق المصرية للنشاط العقاري في الآتي :

١- اخـتلال الـتوازن بين نوعية المعروض في السوق من المنتجات العقارية ، ونوعية المطلوب منها ، وذلك من جانبين :

أولهمـا: وفرة المعروض من المنتجات العقارية الفاخرة في مواجهة طلب محدود عليها، بمـا ينبـئ بوجود استثمارات عاطلة في قطاع الإسكان الفاخر ، مما يعنى قصورا في توجيه الموارد التي كان يمكن أن تستخدم في نحو أكثر جدوى . ولاشك أن هذا الوضع يهدد بارتفاع درجـة المخاطـرة في حالة عدم القدرة على تسييل هذه المنتجات العقارية عن طريق بيعها ، واسـترداد رأس المـال المستثمر فيها وعوائده التي تتلاءم مع آجال هذا الاستثمار ، وخاصة أنها تتميز بارتفاع رأس المال المستثمر فيها .

أمـا ثانيهما : فيتمثل في عدم استجابة عرض المساكن الشعبية والاقتصادية للاحتياجات المـتزايدة من جانب الطلب عليها .ويرجع هذا بصفة أساسية إلى إحجام القطاع الخاص عن

الاستثمار في الإسكان الشعبي والاقتصادي وتفضيل الشركات العقارية الاستثمار في مجال الإسكان الفاخر والمتميز.

٢-اختلال التوازن بين أسعار المعروض في السوق من المنتجات العقارية ، والإمكانيات والقدرات الشرائية المتاحة في جانب الطلب . فمن ناحية ازداد عرض المساكن الفاخرة بصورة تفوق طلبات المقتدرين وميسورى الحال ، مما اثر في تسويقها وتصريفها ، ومن ناحية أخرى فان ما يتم تصنيفه على انه إسكان اقتصادى من حيث المواصفات لايتناسب من حيث الأثمان مع مستويات دخول السواد الأعظم من متوسطى ومحدودى الدخل .

ويرجع ارتفاع أسعار بيع الوحدات السكنية إلى ارتفاع تكلفة البناء ، وهو عنصر أساسى من عناصر المشكلة الإسكانية ، اذ انه يؤثر بشكل مباشر على عرض المساكن والطلب عليها. فارتفاع التكاليف يعنى عجز صغر المستثمرين عن استثمار أموالهم في الإسكان الشعبى كما كان يحدث في الماضى، وبالتالى يفقد الإسكان الاقتصادى مموليه الأساسيين من القطاع الخاص. كذلك يؤثر ارتفاع التكاليف على توسع القطاع العام في إنشاء المساكن الاقتصادية

أما من ناحية الطلب ، فان ارتفاع تكاليف المساكن تجعل الغالبية من الفئات محدودة الدخل غير قادرة على الحصول على مسكن يتناسب مع قدرتها الشرائية

ويلاحظ أن ارتفاع تكاليف بناء المساكن يأتى محصلة لارتفاع أثمان عناصر الإنتاج في عملية البناء والتى تتضمن :

- ارتفاع أسعار أراضى البناء
- ارتفاع أسعار مواد البناء
- ارتفاع أجور الأيدى العاملة
- ارتفاع تكلفة الحصول على التمويل نظرا لارتفاع أسعار القروض المصرفية التي تمنح لتمويل بناء العقارات أو شرائها .

٣- اختلال هياكل التمويل في اغلب الشركات العقارية حيث تمثل بعض الشركات إلى الافراط في الاقتراض من الغير في تمويل عملياتها ، سواء بإصدار سندات أو الالتجاء إلى الإقراض المصرفى ، وما إلى ذلك.

ويلاحظ أن مغالاة هذه الشركات في الاقتراض من الغير تنطوى بالضرورة على ارتفاع تكاليف البناء والتشييد، وفى ظل ركود السوق العقارى تتزايد درجة المخاطرة التي يتعرض لها المقرضون ، نتيجة متعرض له الشركات المقترضة من عسر مالى نتيجة قصور حركة

تسـويق المنـتجات العقارية ، مما يؤثر على قدرتها في الوفاء بالتزاماتها وهو ما يمتد تاثيره السلبى على الدائنين بما فيهم البنوك ، وينعكس على أوضاع السوق بصفة عامة .

ويزداد الأمر سوءاً حين تلجأ هذه الشركات إلى الإقراض قصير الآجل في تمويل النشاط العقـارى الذى يتسم بطول الآجل ، حيث لاتتفق فترات الاسترداد في هذا النشاط طويل الآجل مع الفترات قصيرة الآجل التي يتعين فيها سداد هذه المديونيات وملقاتها من فوائد ومصاريف.

٤- تعـتمد اغلب الشركات العقارية في ظل أوضاع السوق الحالية على الحصول علـى دفعـات مقدمـة من العملاء الحاجزين لوحدات عقارية ، لتمويل عملياتها والبيع بنظام التقسـيط، مـع إطالة فترات السداد ، مما ينطوي على وجود فجوات تمويلية تؤثر على الأداء الفعلى لهذه الشركات.

ثالثاً: مشكلة الإسكان في قائمة الأولويات القومية

تحـتل قضـية الإسكان مكانة متميزة في قائمة الأولويات القومية في إطار جهود الدولة للعمل على علاج مشاكل المواطنين .

وتعد مشكلة الإسكان احدى القضايا الملحة التي تواجه صانعى السياسات في مصر، لذلك اهتمت الحكومة فيما يتعلق بقضية الإسكان بالتركيز على المجاور التالية:

١- الاسـتمرار في التوسع في مشاريع الإسكان ، وتوفير مسكن لكل أسرة خاصة محدودي الدخل والشباب وأسرهم الجديدة .
٢- تنشـيط الـدور الاجتماعى للقطاع الخاص وتعظيم دوره ودور القطاع التعاونى والهيئات غير الحكومية في جميع المجالات والانشطة بحيث لايقل عن ٧٥% من الاستثمارات .
٣- تطويـر القـرية المصرية وإتاحة الخدمات المختلفة لها بتوفير المياه النقية، ومد خدمات الصرف الصحى لكافة القرى والمدن الرئيسية.
٤- مواجهـة مشـكلة العشـوائيات بإعادة دراسة أوضاع المناطق العشوائية ، وتقديم بدائل صـحيحة للإبقـاء علـى المناطق الصالحة، مع تطويرها وتحويلها إلى مناطق مخططة ومزودة بالخدمات .

٥- توفير الإطار التشريعى اللازم لتشجيع وتأمين التمويل الضرورى لمشروعات الإسكان.

أ- الاستثمار في قطاع الإسكان :

حظى قطاع الإسكان خلال الأعوام الأربعة الأخيرة (٩٨/٩٧-٢٠٠٠/٢٠٠١) باستثمارات قدرها نحو ٣٦,٨ مليار جنيه ، تم من خلالها تنفيذ ٥٨٣,٤ الف وحدة سكنية يتركز منها نحو ٤٣٩,٧ الف وحدة في الإسكان الاقتصادي بنسبة ٧٥,٤% أما الإسكان المتوسط وفوق المتوسط فقد خصهما نحو ٢٠,٣% ، ٤,٣% على الترتيب .

وبذلك ارتفع إجمالي الاستثمارات المنفذة في نشاط الإسكان خلال التسعة عشر عاما الماضية إلي نحو ٧٧,١ مليار جنيه وعدد الوحدات السكنية المنفذة إلي نحو ٣مليون وحدة سكنية بالحضر ومناطق الاستصلاح بالريف .

أما خطة ٢٠٠١/٢٠٠٢ فقد استهدفت تنفيذ ١٨٠الف وحدة سكنية بالحضر ومناطق الإسكان الحضرى بنسبة ٩١,٧% ونحو ١٥ الف وحدة بمناطق الاستصلاح في الريف بنسبة ٨,٣% وذلك بخلاف الوحدات السكنية المستهدف تنفيذها بباقى المناطق الريفية والمقدر عددها بنحو ١١٠ الف وحدة.

وقد روعى في الخطة التركيز على مستوى الإسكان الاقتصادي وتبلغ جملة وحداته نحو ١٣٨ الف وحدة(حضر وريف بمناطق الاستصلاح تمثل نحو ٧٦,٦% من جملة عدد الوحدات المستهدفة

أما الإسكان المتوسط فيبلغ وحداته نحو ١٨,٤% والإسكان فوق المتوسط نحو ٥%

وتتوزع هذه الوحدات بين القطاعين العام والخاص بحيث يختص القطاع الخاص والتعاونى بإنشاء ٩٦% منها ، ويختص القطاع العام بإنشاء ٤% منها.

وقد تضمنت خطة عام ٢٠٠١/٢٠٠٢ الاستثمارات اللازمة للوحدات السكنية وتبلغ نحو ١١,١٦ مليار جنيه وقد تم تدبير قروض ميسرة تقدر بنحو ٦٢٥ مليون جنيه موزعة على الأجهزة التنفيذية والمشروعات .

أما فيما يتعلق بالتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة ، فيلاحظ أن نشاط التعمير يجرى في المناطق الصحراوية خارج الوادى بكل من سيناء والوادى الجديد والساحل الشمالى والبحر الأحمر كما يتركز نشاط المجتمعات العمرانية الجديدة على المحاور الجديدة للتنمية ، وكلا النشاطين يستهدفان تحقيق التنمية الجغرافية المتوازنة بين المحافظات والأقاليم المختلفة وتوفير مناطق اقتصادية جديدة لاستيعاب الأعداد المتزايدة من السكان .

ب- الاستثمار في قطاع المرافق العامة:

تسعى الدولة دائما للربط بين خطة بناء المساكن وتنفيذ المرافق العامة حفاظا على الاستثمار العقارى ويتركز قطاع المرافق العامة في مجالى مياه الشرب والصرف الصحى بالإضافة للمرافق الأخرى كالنظافة العامة وغيرها ولقد رأت خطط التنمية المتتالية إعطاء الأولوية والاهتمام بمشروعات مياه الشرب والصرف الصحى نظرا لالتزام الدولة بتوفير مصادر مياه الشرب النقية لكافة المدن والقرى وتوابعها بالمعدلات والمواصفات المناسبة وذلك باعتبارها ضرورة لوجود الحياة واستمرارها وكذلك العمل على توفير خدمات الصرف الصحى بمختلف المناطق بالمحافظات وذلك لأهميتها في الحفاظ على البيئة من التلوث والوقاية من الأمراض.

وتشير الإحصاءات إلى أن حجم الاستثمارات المنفذة في في قطاع المرافق العامة خلال فترة التسعة عشر عاما الماضية ١٩٨٢/٢٠٠١ حيث بلغت نحو ٥٤,٨ مليار جنيه بمتوسط سنوى نحو ٢,٩ مليار جنيه خلال الفترة المشار إليها .

رابعاً : استراتيجية الدولة لعلاج مشكلة الإسكان :

اهتمت الدولة بتكثيف جهودها لعلاج مشكلة الإسكان وتقوم الرؤية الخاصة بسياسات الإسكان والمرافق والمدن الجديدة على توسيع دوائر التنمية من خلال الإمتدادات العمرانية خارج الوادى المأهول ، وتشجيع استغلال الثروات المتوفرة في مواقع العمران الجديدة والتركيز على تنمية الأقاليم التي لم تشملها جهود التنمية في الأعوام السابقة بالقدر الذى يقضى على عوامل الطرد منها يفتح فرص عمل جديدة من خلال تنمية استثمارات القطاع الخاص بها.

وقد نهجت الدولة استراتيجية طموحة جادة في هذا المجال تتمثل في الالتزام بالأهداف الاستراتيجية بالخروج من الوادى الضيق والانتشار المنظم للسكان في ربوع البلاد لتحقيق التوازن بين توزيع السكان واستغلال الموارد الطبيعية ، وخلق فرص عمل جديدة ، والحفاظ على البيئة ، وقد بدأت هذه الاستراتيجية تؤتى ثمارها . وهى تعتمد على خطتين :

أولهما: طويلة المدى وتتمثل في إقامة محاور جديدة للتنمية والتعمير لاستغلال الثروات الطبيعية في بعض المناطق ، لتصبح مناطق جذب سكانى وهى سيناء البحر الاحمر الساحل الشمالى الغربى الوادى الجديد بحيرة ناصر .

أمـــا الخطـــة الثانية فتتمثل في العمل على استيعاب الكثافة السكانية في المدن المزدحمة وذلك بإقامة مدن وتجمعات عمرانية جديدة من خلال إتباع السياسات والإجراءات التالية

١- تشييد نحو ٥,٣ مليون وحدة سكنية خلال الفترة (١٩٩٧-٢٠١٧)
بمتوســـط قـــدره ٢٥٠ ألف وحدة سكنية سنويا خلال السنوات العشر (١٩٩٧-٢٠٠٧)
لترتفع إلى نحو ٢٨٠ ألف وحدة سكنية سنويا خلال السنوات (٢٠٠٧-٢٠١٧)
٢- العمل على توفير مواد البناء بأسعار مناسبة لتشجيع الاستثمار في البناء
٣- توفير الأراضي ومرافقها بأسعار مناسبة
٤- إيجاد أسلوب لتوفير الوحدات السكنية للطبقات غير القادرة .
٥- العمل على تحقيق التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر.
٦- الـــتطوير والتحســـين لأداء أنشطة المرافق من خلال تدعيم القائم منها فعلا على مستوى الجمهورية ومد المرافق إلى المناطق المحرومة طبقا لأولويات المخطط القومي الشامل .
٧- إقامـــة ٤٤ مديـــنه وتجمعـــا جديدا تنفيذ إنشاءاتها تباعا على مساحة تبلغ جملتها شاملة التوســـعات المســـتقبلية ٢,٥ مليون فدان ، في حين تبلغ المساحة اللازمة للكتل السكانية داخلها ١٩٠ الف فدان .

ويـــتم توفـــير البنية الأساسية الرئيسية لكل من هذه المدن حتى حدود المجتمع الجديد ، ويقوم القطاع الخاص بعملية التنمية مع إتاحة الفرصة أمامه لتنمية أنشطة إنمائية متكاملة طبقا لنوعية النشاط الغالب (زراعة صناعة سياحة..)

٨- تحقـــيق معـــدلات نمـــو كبـــيرة في المدن الجديدة القائمة الآن عن طريق ربطها بالمدن الأخـــرى والعواصـــم بشـــبكات النقل السريع وأهمها خطوط المترو والسكك الحديدية واستحداث خطوط فرعية لها.

المراجع والمصادر

١- د/ إسماعيل إبراهيم الشيخ درة ، اقتصاديات الإسكان ، عالم المعرفة (المجلس الوطنى للثقافة والفنون والآداب) ، الكويت ، يوليو ١٩٨٨.

٢- بنك مصر ، السوق العقارى ودور القطاع المصرفى ، أوراق بنك مصر البحثية، العدد (١٠) ، ٢٠٠٠ .

٣- د/ رويه محمد عجلان ، الارتقاء بمناطق الإسكان الشعبى رؤية نقدية ، المجلة المصرية للتنمية والتخطيط ، معهد التخطيط القومى ، المجلد السابع (العدد الأول) ، يونيو ١٩٩٩ .

٤- سيد قمر ، العقارات ومشكلات الاستثمار العقارى في مصر ووسائل حلها ، جمعية رجال الأعمال المصريين ، يوليو ١٩٩٩.

٥- د/ عبد المجيد فراج ، المجتمعات العمرانية الجديدة بين التوسع والتوسعة، مصر المعاصرة (الجمعية المصرية للاقتصاد السياسى والإحصاء والتشريع) ، العدد ٤٤٨ ، أكتوبر ١٩٩٧ .

٦ - محمد أبو العينين ، نحو سياسة إسكانية جديدة ، مجلة مجلس الشعب ، العدد ٢١ ، مارس ٢٠٠١.

٧- د/ محمد محمود يوسف ، الأثر الاقتصادى للتمويل العقارى ، مجلة مجلس الشعب العدد ٢٢ ، أغسطس ٢٠٠١

٨- د/ مصطفى عبد الفتاح ، المحاور الاستراتيجية لإعادة الأمن الإسكانى ، مصر المعاصرة (الجمعية المصرية للاقتصاد السياسى والإحصاء والتشريع) الغدد٤٣٢ ، إبريل ١٩٩٣م.

٩- ممدوح الولى ، سكان العشش والعشوائيات الخريطة الإسكانية للمحافظات ، مطابع روز اليوسف الجديدة ، القاهرة ١٩٩٣

١٠- د/ نجوى إبراهيم ، سياسة الإسكان في مصر ، كراسات استراتيجية (مركز الدراسات السياسية والاستراتيجية بالأهرام) ، العدد١٠١ ، ٢٠٠١

تقارير

١- مجلس الشورى ، مشكلة الإسكان في مصر ، التقرير رقم ٤ ، فبراير ١٩٩٢
٢- المجالس القومية المتخصصة ، سياسة إسكان محدودى الدخل ، تقرير المجلس القومى للخدمات والتنمية الاجتماعية ، الدورة ١٦ ، ١٩٩٦
٣- مجلس الوزراء ، مصر والقرن الحادى والعشرون ، القاهرة ، مارس ١٩٩٧
٤- وزارة التخطيط ، خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ٢٠٠١/٢٠٠٢ ، المجلد الأول ، مارس ٢٠٠١
٥- جامعة الدول العربية (وهيئات أخرى) ، التقرير الاقتصادى العربى الموحد ، سبتمبر ٢٠٠١ .

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

تنشيط السوق العقارى المصرى
فى
ظل أزمات الركود

إعـــــداد

الأستاذ الدكتور/ محسن أحمد الخضيرى

مدير إدارة بحوث السوق

البنك الأهلى المصرى

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

مقدمـــة:

لكـــل سوق توازناته الافتراضية الكلية العامة، وهى توازنات شاملة لكافه أجزاء السوق، وفـــى الوقـــت ذاتـــه لـــــه توازناته الخاصة الحقيقية الجزئية، وهى توازنات ترتبط بالحركة وبالـــتوافق مع المتغيرات والمستجدات، وكلما كانت السوق صحية، كلما كانت توازناتها تعبر عـــن واقع فعلى حى سواء على النطاق الكلى أو على المستوى الجزئى، وهى توازنات تتعلق بجانـــب أو بجزء من أجزاء السوق .... وكلما كان هناك اتساق وتوافق بين الاتجاهات العامة الكلـــية وبيـــن التوجهات الخاصة الجزئية، كلما كان السوق متوازنا، سواء فى أسعاره، او فى آليات الطلب، وكلما كانت افتراضات السوق واشكاليات تأويلها ومرجعياتها أقرب إلى الحقيقة، إن لم تكن الحقيقة ذاتها .....

وكلمـــا كان تجاوب المشروعات والشركات لما تمليه التوازنات السوقية مرتفعاً، كلما كانـــت قدره هذه الشركات فى تجاوز أزماتها أكبر وأفضل وأحسن، وهو ما يحدث دائما عندما تكـــون إدارة المشـــروعات قادرة على التنبؤ بالأزمات وقادرة على التعامل معها بعقلية رشيدة قائمة على:

- التخطيط العلمى الرشيد لمواجهة الأزمة .
- التنظيم المرن لاستيعاب مستجدات ومتغيرات الأزمة .
- توجيه الحافز لتوفير الدافع للإصرار على النجاح فى معالجة الأزمة وآثارها .
- المـــتابعة والـــرقابة عـــن قرب سواء للوقاية من أضرار الأزمات أو لوضع نظام حمائى ووقائى منها .

إلا أن هـــناك من يرغب دائما فى السباحة عكس التيار، أو فى الاستمرار العابث غير العـــابىء لتبقى الأوضاع على ما هى عليه والجمود والتحجر أمام الخطر .... ومن ثم تحدث الأزمـــة وتـــنفجر الكارثـــة ... لقد اجتاحت الأزمات الاقتصادية وغير الاقتصادية الكثير من الأســـواق .... أســـواق السلع والخدمات والأفكار ... أسواق الأراضى والعقارات والوحدات الســـكنية ... أســـواق الأنشـــطة المرتـــبطة بها سواء للبناء والتشييد والتشطيبات والديكورات وأعمال التنمية وتوصيل المرافق، أسواق شركات المقاولات والمبانى، أسواق شركات الأعمال الكهربائية والهندسية، والمصاعد والتجهيزات الأمنية، وخدمات المبانى .... الخ .

نعم لقد تأثرت سوق العقارات في مصر بشدة بالأزمة الاقتصادية وبعناصر هذا التأثير الممـــتد والمـــتعدد الجوانـــب، وجعلت أزمات الدورة الاقتصادية فى مرحله الانكماش والكساد

والـركود علامـات بـارزه على ضرورة معرفة التوازنات الحقيقية الواقعية الخاصة بسوق العقـارات فـي مصر، وهى توازنات تفرض ذاتها وتأثيرها على قوى العرض والطلب، تفعل فيها وتتفاعل معها وبها، وتنتج أثرها وتأثيرها في شكل ناتج أدائى، يأخذ في التعبير عن ذاته، وفـي صـوره تعكـس وتنعكس على السوق العقارى وبأجزائه ومكوناته وعناصره المختلفة، وعلـى الـذى يعمـل فيه وكذلك على كل من تعامل معه ... سواء فى شكل مزيد من القلاقل والـتوتر وعدم القدرة على توقع المستقبل أم مزيد من الركود والانكماش الجاسم الممتد متمثلا فـي انخفـاض القـدرة علـى تسويق العقارات القائمة، وعدم وجود عمليات إنشائية جديدة، ومحدوديـة النشـاط، وإفلاس المقاولين صغاراً وكباراً ومزيد من العاطلين وعدم القدرة على التشغيل الدائم والمستمر لهم .

ويمـتد هـذا التأثـير ليفرض أثره على الأوضاع الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والثقافـية السائدة محدداً الأولويات والمسلمات البديهية الخاصة بكل سوق منها، وبكل جزء من أجـزاء السـوق العقارى، ومحددا كل من عناصر الدخل والعائد والمردود ... وإذا كان هذا بشكل عام يشمل كافة الأسواق العقارية في كثير من دول العالم، فانه يتخصص وينطبق بشكل خـاص على سوق العقارات في مصر، فسوق العقارات في مصر رغم ما يبدو فيه من ركود، سـوق بحـق نشط، وهو سوق متطور يجمع داخله وفيه قوى تفاعله وتوازناته الحركية التى تحتاج إلى معرفتها ومعرفة العوامل المؤثرة على كل منها وحجم التأثير الذى تقوم به .

أولاً: الأطراف الفاعلة في السوق العقارى :

يعـد سوق العقارات من الأسواق ذات الطبيعة الحركية التى تحتاج إلى إدراك ووعى شـامل بكافة عناصرها ومكوناتها، وفي الوقت ذاته فان هذا السوق يضم العديد من الأطراف ذات العلاقـة المباشرة بحركة واتجاهات السوق، والتى لا يمكن بحال من الأحوال تجاهل أي طـرف فـيها، بـل أن علـى الباحـث المدقق تحديد تأثير كل طرف ومقدار تأثره، ومعرفة احتـياجات كل طرف منها ورغباته وقدراته، وفي الوقت ذاته معرفة وتحديد قدرة هذا الطرف التأثيرية على حركة السوق، حيث يضم السوق الأطراف التالية :

الطـرف الأول: العمـيل المسـتهلك سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا: والذى يرغب فى الحصـول علـى وحده سكنيه بالإيجار أو بالتمليك أو بالحيازة أو بالانتفاع و سواء كان الغـرض مـن الحصول عليها هو الإقامة الدائمة، أو الإقامة الظرفية الوقتية العارضة، وسـواء كان لغرض الإسكان الإداري أو لغرض الإسكان العائلي، ومن ثم يحتاج الأمر إلـى دراسة رغبات هذا الطرف، والذى تمثل جانب الطلب على العقار، والذى يتنوع ما بين :

- الطلب النمطي العام ذى النماذج النمطية المتعاقد عليها مقدما قبل الإنشاء أو لاحقا بعد إتمـام البـناء والمعروضـة على أفراد المجتمع، والذى يشكل فى الغالب الشكل العام لطلـب أفـراد الطـبقة الوسطى والذين يفضلوا التعاقد على نماذج نمطيه تتناسب مع طبـيعة أفـراد هذه الطبقة، ومن ثم كلما كان هذا الطلب فعالا، أي لديه القدرة المالية علـى دفـع ثمن العقار، كلما كان سوق العقار منتعشا ورائجا، فالطلب النمطي للطبقة الوسـطى، طلـب يشكل الاتجاه العام للسوق، ويتأثر بعوامل الدخل وأولويات الإنفاق، وبحجم الادخار، وتفضيلات أفراد هذه الطبقة.
- الطلـب غـير النمطـي الخـاص ذى النموذج الفريد الذى يتم طلبه وفقا للاحتياجات والرغـبات مقدما، ويتم تنفيذه بناء على المواصفات المتعاقد عليها بخصائصه الفريدة المتمـيزة، والـتى تكـاد تخـتلف باخـتلاف الأفراد أو العملاء، وهو ما يتناسب مع احتـياجات الطبقة العليا من المجتمع، والتى ترفض أن يكون هناك مجرد تشابه بينها وبيـن أى فرد آخر من الجيران، وهو ما يرتبط ببناء الفيلات الفاخرة ذات المساحات والتصـميم الفريد ... والذى يتنوع، ويزداد ارتباطا بعوامل التشكيل والتنويع للوصول

إلـــى ارضاء واشباع الشريحه العليا من الطبقة الوسطى، أو الشريحه الدنيا من الطبقة الثريه العليا (الاىثرياء الجدد واصحاب الاعمال الجدد) .

- الطلـــب المشـــتق عالى الخصوصية، والذى يرتبط بالصفوة النوعية ذات الاحتياجات بالغـــة التفرد، والتى يتم التعاقد عليها وفقا لهذه المواصفات، أي من حيث بناء القصور الفارهـــة فـــى مـــناطق معيـــنه بذاتها تكاد يملكها من يرغب فى بناء هذا القصر وفق لمواصـــفاته هـــو الذاتـــية، وفـــى مـــنطقه خاصة به ولا يشاركه فيها أحد ويضع من اعتـــبارات الفخامـــة والرفاهـــية مـــا يعبر به عن اتجاهاته العقارية متعددة الجوانب والأغـــراض، وعادة ما يلحق بالقصر ملحقات عقاريه أخرى لخدمته ... وهذا الطلب بطبيعته يملك قدراته مالية عالية على تنفيذه وتحقيقه .

وهـــناك طلب آخر، طلب يختلف اختلافا تاما عن ما هو متعارف عليه من طلب، حيث لا تكـــون هناك فيه رغبات ومواصفات معينه للعقار، بل تكاد لا تكون هناك مواصفات أو ملامح مطلوبة من جانب العميل، بقدر ما تكون هناك فيه مجرد وجود وحدات سكنيه حتى ولو كانت تفتقر إلى مقومات السكن المناسب، وهو سكن الفقراء المعدمين الذين لا يكون لديهم سكن بقدر مـــا يكـــون لديهـــم وحـــدات أيواء، ومن ثم فان الطلب لديهم يرتبط بما هو متاح من وحدات معروضـــة ويطلـــق على إسكان هذه الطبقة إسكان المناطق العشوائية وعشش الصفيح وسكان المقابر، ومن هنا فان إشباع طلب الفقراء عادة ما يكون في إطار برامج اجتماعيه ومساعدات دوليه ومنح تقدم لبعض التجمعات السكنية التى توفر نوع من الوحدات السكنية رخيصة التكلفة وتقـــدم إليهم شبه مجانا أو بأسعار رمزيه، وهو مسئوليه مجتمع اكثر منه مسئوليه شركات أو مستثمرين[1].

ومن هنا فان طلب الطبقة العليا في المجتمع يرتبط بإنشاء مناطق متميزة الطابع بعيدة عن المـــدن (الضـــواحي المتمـــيزة الفاخرة)، بينما طلب الطبقة الفقيرة يرتبط أيضا بضواحى، ولكـــنها ملتصـــقة بالمدن وعلى أطرافها وفي أحيائها الفقيرة، أما الطبقة المتوسطة فيرتبط بالمدن ذاتها وداخل أحيائها ووفقا للأنماط المعتادة فيها، ومن هنا فان الطلب على الإسكان عادة ما يأخذ شكل توزيع تناسبي على النحو التالي:

---

(١) عـــلى الـــرغم مـــن أن كثير من رجال الأعمال والمستثمرين قد قاموا بتطوير عدد من المناطق العشوائية وتوفـــير مســـاكن لائقـــة وصـــحية للعديـــد من الفقراء في المناطق الفقيرة، وهو عمل يستند إلى البعد الاجـــتماعي لرســـالة أصـــحاب الأعمال والمستثمرين تجاه المجتمع، وهو أمر يحتاج إلى زيادة التوعية به وبأهميـــته لـــلحفاظ عـــلى الاســـتقرار الاقتصادى والأمن الاجتماعى والسياسى، وتحسين مناخ ممارسة الأعمال.

- ٢,٥% إلى ١٥% طلب الطبقة الثرية أو طلب الصفوة الأرستقراطية على القصور والفيلات والمناطق فائقة التميز والتى لديها من الموارد والإمكانيات ما يجعلها تفرض إرادتها وتملى شروطها وتضع من المواصفات ما ترغب فيه، بل أنها عادة ما تقوم باستئجار خدمات المقاول التى ترى انه مناسب لإقامة ما ترغب فيه من قصور ... لأنها تمتلك من الثروة المتراكمة ومن الربع والعائد والربح والمردود المتولد عنها ما يمكنها من ذلك(٢).
- ٢,٥% الوقتية ١٥% طلب الطبقة الفقيرة المعدمة التى لا تمارس عملا منتظما إليهم لا تحصل على دخل منتظم ومواردها وعائدها منقطع ومحدود.
- ٧٠% - ٩٧,٥% طلب الطبقة الوسطى ذات الوظيفة الدائمة وشبه الدائمة والتى تتقاضى أجرا وتحصل على دخل منتظم، والتى يمكن لها بناء على هذا الدخل تحقيق ادخار متراكم، وتخطيط إنفاقها بشكل يجعلها قادرة على شراء وحدات عقاريه إليهم استئجارها.

الطرف الثانى: الشركات العاملة في مجال العقارات : وهى تضم العديد من الشركات أهمها شركات الاستثمار العقارى بشكل مباشر، وشركات المقاولات والموردين لاحتياجاتهم ومستلزماتها من حديد تسليح، وأسمنت ومواد بناء أخرى، والمرتبطة تصاعديا وطرديا بالطلب على العقار، ومن ثم بقدرتها على الاستجابة لهذا الطلب من خلال العرض المتوازن والموازى له، وهذه الشركات وان كانت تتأثر بسوق العقارات، إلا أنها في الوقت ذاته تؤثر في هذه السوق، وتعمل على تشكيل اتجاهاتها سواء الانكماشيه الحادة التى تصل إلى مرحلة الركود والكساد، أو الانتعاشية المتفائلة التى تصل إلى مرحلة الرواج والانتعاش، خاصة وان السوق العقارى يحصل على كامل احتياجاته من خارجه، أى انه يؤثر على كافة الأسواق الجزئية، وبدرجات متفاوتة، ويؤثر أيضا على السوق الكلى بدرجة متناسبة، وكلما كانت التشابكات صحية ومولده للقيمة المضافة، كلما كان هذا الطرف دافعا لحسن عمل السوق، خاصة مع تصعيد تدفقات التكوين الرأسمالى، وتنمية تتابعات التراكم الرأسمالى، وتأثير كل منهما على خصائص التكنولوجيا المستخدمة في صناعة المقاولات وبناء وتسويق العقارات ... ويمكن القول أن سوق

(٢) تمتاز هذه الطبقة بأن عوائدها وأرباح ثرواتها تتحقق بالطفرة وأن لديها تراكمات متزايدة للثروة بعد تعديها مرحلة تكوين الثروة.

يكـــاد يكـــون الترمومتر الذى يعكس حاله جميع الأسواق، والشركات العاملة فيه القاطرة الـــتى تجـــر ورائهـــا عربات قطار الاقتصاد القومى، ومن ثم فإن رفع حركتها وزيادة قدرتها يساعد على انعاش هذه الأسواق، وبحكم متدافعات وتنمية القيمة المضافة.

الطـــرف الثالـــث: البنوك والمصارف الممولة: وهى أهم وأخطر الأطراف الرئيسية التى تقوم بتوفـــير التمويل اللازم سواء لشركات الاستثمار العقارى، أو الأفراد المستفيدين النهائيين الذيـــن تعـــاقدوا علـــى شراء العقار، وسواء كان هذا التمويل متوسط أو طويل الأجل، وســـواء كان مقدما من أجل امتلاك العقار أو من أجل تشطيبه وجعله صالح للسكن فيه، والبنوك في ذلك تعتمد على استخدام سياسات ائتمانية مرنه للتعامل مع الشركات العاملة فـــي سوق العقارات، وهى سياسات تتيح العديد من أنواع القروض والتسهيلات الائتمانية التى تحتاج إليها هذه الشركات لحسن مباشرة نشاطها سواء:

- تمويل فجوات راس المال العامل لتوفير مستلزمات التشغيل .
- لـــتمويل متوســـط لاســـتكمال الإنشـــاءات وإعادة بيع العقارات وكذلك لتمويل المعدات والآلات المطلوبة .
- تمويل طويل الأجل لإنشاء مناطق عقارية متكاملة ذات طبيعة متميزة.

ومـــن هـــنا فـــان شـــركات العقارات تعتمد اعتمادا كاملا على البنوك إذا لم يكن لديها موارد تشـــغيلية أو سوق سندات نشطه ... وفى الوقت ذاته فإنها كبنوك ومصارف تقوم بوضع انماط مـــن القـــروض متوسطة الأجل لتمكين الأفراد من شراء الوحدات السكنية، وهى بذلك تمكن الشركات من سداد القروض التى سبق ان منحت وقدمت لها ... ومن هنا فان التتابع التمويلى وتدفقاتـــه الموجهة بذكاء مصرفى، والمتحكم فيها من جانب البنوك والمصارف تجعل المال لا يخـــرج عـــن مجتمع البنوك، بل يكاد يتدفق داخل هذا المجتمع، ولا يتسرب شئ منه خارجه، ومـــن ثـــم يحدث الانتعاش بشكل دائم ومستمر[1] ولقد اكتسبت البنوك أهمية خاصة في تمويل ســـوق العقارات نتيجة ضعف وانخفاض كفاءه أسواق المال في توفير التمويل اللازم، خاصة مـــع ســـوق الســـندات الـــتى تتمثل المجال الرئيسي لتمويل شركات التنمية العقارية بأنواعها

(١) وقعـــت العديد من البنوك والمصارف في مأزق صعب نتيجة السماح لشركات المقاولات بالتوسع في بناء وحـــدات عقاريـــة فاخرة إلى درجة الافراط اعتمادا على تسهيلات ائتمانية قدمت إلى كل من الشركة وبعـــض العملاء وبدلا من أن تسددها الشركات سدادا لمديونياتها طرف البنوك قامت بتوظيفها في بناء وحدات أخرى جديده، اعتمادا على أنها ستسدد من عائد بيع هذه الوحدات، وهو ما لم يحدث، فاتجهت إلى بنوك أخرى للاقتراض ... وأدى ذلك إلى استغراق الشركات في مستنقع ديون يصعب الخروج منه.

المختلفة ... وكلما كانت البنوك لديها استعداد لتقديم التمويل وبشروط ميسره، كلما كانت السوق رائجة ومنتعشة والعكس صحيح .

الطرف الرابع: الحكومة (الدولة) :

تعد الدولة كيان إدارى عالى الفاعلية والقدرة غير المحدودة على الفعل، وهى طرف أصيل في كل شيء، ولصالح كل شيء، وهى تكتسب أهمية خاصة في سوق العقارات، أهميه تتجاوز طبيعة الطرف الداخل في علاقة معينه، إلى الطبيعة الحاكمة والمتحكمة في توجيه الأطراف إلى وضع علاقات متطورة، وبذلك فالحكومة طرف ذو طبيعة خاصة، وهو الطرف المنظم للعمل وفي الوقت ذاته صاحب الأيدى الظاهرة والخفية في تنشيط السوق، وهو الطرف الذى يملك أدوات الرقابة والمتابعة والإشراف على السوق، فضلا عن توفير القوانين والتشريعات اللازمة لحماية وحفظ الحقوق وصيانتها وفض المنازعات بين الأطراف، وفي الوقت ذاته هى أكبر مستهلك لمنتجات القطاع سواء من خلال دورها الاقتصادى كدولة، أو من خلال دورها الاجتماعى كراعيه لشعب، ومن هنا فإن التناغم والانسجام ما بين الدور الاقتصادى الذى يعمل على تحقيق معدلات عالية من النمو والتنمية، وما بين الدور الاجتماعى الذى يحافظ على وحدة الأمة وانسجامها ... يجعل من الدولة طرف أصيل في التعامل مع الأزمات التى يواجهها سوق العقارات، ومن ثم فان المسئولية الاقتصادية والمسئولية الاجتماعية الواقعة على عاتق الدولة تجعل منها اكبر منتج، واكبر مستهلك في سوق العقارات إذ لزم الأمر لمعالجه أزماته.

الطرف الخامس: جمعيات واتحادات حماية المستهلك:

وهى جمعيات تضم العديد من الخبراء المتخصصين في مجال البناء، والتشييد، والهندسة، والقانون، والتمويل، وكافة التخصصات التى يضمها النشاط العقارى، وهى أوجدت ذاتها بعد حدوث العديد من الكوارث التى استدعت أن يكون هناك اتحادات أو تنظيمات جماهيرية قادرة على الحد من خطورة هذه الكوارث ... ومن ثم فقد تكونت جمعيات حماية المستهلك وهى من أهم الأطراف حديثة العهد والتأثير في سوق العقارات، والتى من المتوقع أن تمارس دورها المتزايد الأهمية وبشكل متصاعد في المستقبل، خاصة من خلال وضع مواصفات البناء ودراسة عمليات تطويرها لنصبح أكثر أمانا وصلاحية، وأكثر توافقا مع اعتبارات الحياة العصرية، وأكثر اتساقا مع متطلبات البيئة ومن هنا كان من الضرورى وجود

كـيان يعمـل على حماية حقوق المستهلك خاصة فى مجال الإشراف على صلاحية المبانى، وكذلـك من عمليات الصيانة الدورية لها، وكذلك من تنفيذ القانون والتشريعات وما يتصل بها مـن وفاء بالتعهدات والالتزامات، وعدم تضمن التعاملات على العقارات أى عمليات غش أو خـداع، وقـد أصـبحت هـذه الجمعـيات من القوة بحيث تستطيع أن تؤثر على الرأى العام وتوجهاتـه، وأن تفـرض هـذا التأثير على كافة الأطراف سواء كانت: الدولة والحكومة، أو شركات العقارات، أو الأفراد والمستهلكين .

ثانياً: خصائص سوق العقارات:

يحتاج المتعامل مع سوق العقارات إلى فهم كامل لقوى السوق، ولتفاعل هذه القوى، على الرغم من أن سوق العقارات يرتبط ارتباطا قويا بالاحتياجات الأساسية للإنسان باعتباره إنسانا، وباحتياجاته الاجتماعية باعتباره فردا في مجتمع، وباحتياجاته التطلعية التمايزية باعتباره باحث عن الأفضل والأحسن والارقى ... ومن هنا فان جملة حقائق السوق تدور حول ثلاث جوانب رئيسية هى:

الجانب الأول: المأوى والمسكن الذى هو لصيق بالاحتياجات الأساسية للإنسان.

الجانب الثانى: الانتماء لمجتمع معين والذى هو مرتبط بالولاء والانتماء لهذا المجتمع .

الجانب الثالث: الارتقاء الذاتى والذى هو مرتبط بالطموح والأهداف والتطلعات الخاصة بالفرد.

إن إعادة قراءة هذه الحقائق في إطار نسق منطقى وبنيه عقلانية رشيدة تساعد على معرفة خصائص سوق العقارات، بل انه يجعل سوق العقارات المصرى له من الخصائص والمواصفات التى يتميز بها عن أى سوق أخر، فهو يجمع ما بين النقيض والنقيض الآخر حيث يجمع ما بين الوفرة وبين الندرة، بل يكاد يكون مركز التناقص الحاد ما بين الندرة باعتبارها حاله ووضعا ظرفيا، وما بين الوفرة باعتبارها جهد وتيارا تدافعيا، وهو ما يكاد يشكل التناقض الحاد والقائم في هذه السوق، ومن ثم اجتمعا النقيضان معا في تلك السوق الغريبة الفريدة، مما جعل لها طابعها الخاص الذى يشمل ما يلي:

الخاصية الأولى: ندرة شحيحة ملموسة ومحسوسة من الوحدات العقارية التى يحتاج إليها السوق وبشده وبإلحاح، وهى الوحدات الشعبية والاقتصادية وإسكان محدودى الدخل، وتمتاز هذه الوحدات بانخفاض تكلفتها وانخفاض أسعار بيعها، وازدياد معدلات الطلب عليها، خاصة أن هذا النوع من الإسكان يرتبط بشرائح متسعة من المجتمع، وهى شرائح يزداد عددها يوما بعد يوم، وعلى الرغم من قيام العديد من الهيئات الحكومية وشبه الحكومية (التعاونيات)، وقيام العديد من أصحاب العقارات والمبانى بمشروعات إسكانية مختلفة، إلا أن المعروض من هذه الوحدات محدودة للغاية أمام الطلب المتسع على هذه الوحدات[1] العقارية، ومن ثم فان هناك طلب أكبر من العرض، خاصة وأن هذا الطلب

(١) كثيرا ما تقوم المحافظات المختلفة بالعديد من مشروعات الإسكان إلا أن قلة الاعتمادات المخصصة لها، وبطء عمليات التشييد والبناء، وبصفة خاصة عمليات التشطيب وتزويدها بالمرافق الأساسية يجعلها غير فعاله في سد احتياجات السكان، ويجعل هناك قوائم انتظار طويلة للحصول على هذا النوع من السكن=

يرتبط بوسط المدينة أو المدينة ككل أو المناطق التقليدية للإسكان العقارى، والتى تحتاج إليها العظمى من الطبقة الوسطى في المجتمع.

الخاصية الثانية: وفرة المعروض من العقارات الفاخرة والمتميزة وفوق المتوسطة لدرجة تزيد عن الحاجة الفعلية للسكان، رغم أن هناك سيادة لاتجاه حيازة وتملك الوحدة الخامسة من الوحدات السكنية التى تقوم (الأسر) بامتلاكها، بعد أن وصل التملك فعلا للوحدة الرابعة، وأصبحت هناك عادة تعد قاسم مشترك بين اسر الطبقة الوسطى من امتلاك (وحده شاطئيه) على الأقل أو اكثر من وحده شاطئيه بشاطئ مختلف للعديد من الأسر متوسطة الدخل[1] ... إلا أن لاتزال هناك وفرة في المعروض من هذه العقارات سواء لزيادتها عن حجم الطلب أو لارتفاع ثمنها عن متناول الأسر، خاصة وأن الطلب على هذه الوحدات لم يعد ملحاً، حيث أن إضافة وحدة أو امتلاك وحدة إضافية إلى مجموع ما تملكه الأسر بالفعل لذويها وأولادها سواء الحاليين أو المرتقبين، واتجاه عديد من الأسر المصرية إلى الهجرة الدائمة في الولايات المتحدة وكندا وبعض دول أمريكا الجنوبية واستراليا ... أو إلى الهجرة المؤقتة في الدول العربية الخليجية ... وتحولها إلى هجرة شبة دائمة ... كل هذا وغيره أدى إلى زيادة المعروض بالفعل من الوحدات السكنية سواء القديمة أو الحديثة.

ويلاحظ أنه رغم ارتفاع تكلفة هذه الوحدات، إلا أن ثمنها أيضا مرتفع، وبالتالى فإنها تخاطب الشريحة العليا من الطبقات المتوسطة الدخل، والتى تتطلع دائما إلى التقدم في السلم الاجتماعى، ولكنها لا تزال أسيرة النموذج النمطى للإسكان، وهى تميل حتى في تميزها إلى استخدام القوالب الجامدة، والتى حتى عندما تتطور تتطور في الشكل العام والذى يأخذ أيضا شكلاً نمطيا، ومن ثم فإن نموذج تكرر الوحدات يصبح مناسبا لإشباع احتياجات هذه الطبقة من المجتمع في شرائحها المختلفة.

الخاصية الثالثة: هناك ندرة في أماكن جغرافية ومساحات متميزة يمكن تخصيصها لسكنى الطبقة العليا من المجتمع، حيث أن للطبقة العليا من المجتمع، تلك الطبقة التى تبحث عن

=والذى غالبا ما يتم تخصيصه لمواجهة الكوارث وحالات انهيار المساكن اكثر من سد حاجة طبيعية للسكن.

(١) أدى هذا الأمر إلى تحول جانب كبير من الشواطئ إلى ضواحى إسكانية شاطئيه، وإلى تحول الإسكان العائلى المؤقت في هذه الضواحى خلال فصل الصيف، إلى إسكان دائم وشبه دائم، خاصة مع اتساع حالات المعاش المبكر، وحالات الحياة على الربح والعائد البنكى المتولد من ودائع ودون أى ممارسة لعمل فعلى لكثير من أرباب الطبقة الوسطى .

الانفـراد والخصوصـية الكاملة، وعدم الاقتراب من الآخرين، تغذيها اعتبارات الملكية الذاتـية الفـردية واعتبارات الحيازة والاستحواذ والتفرد، واعتبارات الابتعاد عن كل ما يفقد الخصوصية الذاتية والتميز الانفرادى، والذى يجعل من السكن العقارى علامة فارقه لصاحبه عن الآخرين وكان هذا العامل وراء إنشاء إحياء سكنيه مغلقه على ذاتها، وذات طبـيعة إسكانية مختلفة، مثل الأحياء: الزمالك، المعادى، وجاردن سيتى في القاهرة ... وكانت هذه الأحياء تمثل المناطق لمتطلع إليها للطبقة الوسطى، بينما كانت تمثل الإقامة المستقرة للطبقة العليا والتى كانت تنتقل إليها، وتنتقل منها إلى الإقامة في الخارج (لندن/ بـاريس / رومـا ... ثـم واشـنطون ونيويورك ودالاس) ... إلا أن مع تغيير الطابع العمـرانى للمناطق، وهدم القصور وبناء العمارات ... وافتقاد الخصوصية ... ومن ثم أصبحت هذه الأماكن المميزة لا تتمتع بالخصوصية اليوم، وأصبحت طارده لسكانها بعد أن ازدحمـت بالسـكان الجدد الذين وفدوا إليها، وقاموا بتغيير الطابع العمرانى للمنطقة، ومن ثم أصبح هناك حاجة فعلية لإنشاء أحياء جديدة ذات خصوصية مرتفعه.

الخاصـية الرابعة: إن العقار مهما كان موقعه أو حجمه أو مساحته أو سعره، فانه عقار فريد، ولا يمكن أن يعامل نمطيا على اطلاق الحالة، بل ان كل عقار له خصوصيته التى تجعل مـنها عناصـر الجـذب الرئيسـية لـه، من حيث مدى توافقه مع احتياجات ورغبات وقـدرات المسـتهلك الشرائية ومتطلبات حياته وتفضيلاته ... ومن ثم فان المستهلك قد يقـبل عقـارا معينا تحت ظروف معينه، إلا أنه مع تغير الظروف فانه يبحث عن عقار آخـر بعـد أن انتهت ظروف الاضطرار، وقد أصبحت قدراته أو أوضاعه أو أوضاع السوق أفضل.

الخاصـية الخامسة: إن العقار وإن كان يرتبط داخليا بذات الفرد وتطلعاته، إلا أنه أيضا يرتبط بحاجـته الى المأوى، والانتماء لمجتمع معين والارتقاء بالسلم الحضارى، أى انه يرتبط بالحـراك الاجـتماعىSocial Mobility وبالتنقلية الاجتماعيةSocial Transporty، وكلاهمـا فـارض لأثـره، ومنـتج لتأثيره، ومن هنا فان إقامة أحياء متميزة جديده مع الارتقـاء الحضـارى بالأحياء القائمة وتطويرها وتجميلها تصبح أدوات أساسية لتشجيع الأفـراد علـى تملـك الوحدات العقارية، ومن هنا فإن العقار يغطى أكثر من حاجة من حاجات الإنسان الأساسية، التى تلاصقه وترتبط به في كافة نواحى حياته، ويعيش معها ويعيش بها في كافة مراحل تطوره وارتقائه في السلم الاجتماعى والعمرى أيضا.

ثالثاً: التوازنات الادائيه للسوق العقارى :

كلمـــا كانت خصائص سوق العقارات واضحة، كلما كان من السهل إدراك وفهم توازناته الادائـــية الحركـــية، سواء كانت توازنات المستهلك النهائى، أو المستهلك الوسيط، ومن ثم فان الوعى العام بالخصائص يجعل من السهل تحقيق الإدراك الخاص بالتوازنات.

ومـــن هـــذه الخصائص تتحدد أبعاد وجوانب السوق العقارى، وتتحدد أيضا مؤثرات توازناتـــه، خاصـــة وان هـــذه التوازنات، واتجاهاتها وحركتها ذات تأثير على حركه السوق وآلـــيات العرض والطلب وتطور الأسعار، سواء في اطلاقها العام، أو في محاورها الخاصة، وبشـــكل واضـــح صـــريح فهناك تشابكات متداخلة بين قوى السوق، وعناصره، وبين الآليات والأدوات، والوســـائل القائمـــة فـــي هذه السوق تصاعدا وارتباطا وتداخلا وتشابكا، سواء لان هـــناك اكـــثر مـــن طرف يتعامل في قضيه العقار، أو لان هناك أكثر من طرف يتأثر بشكل مباشـــر وغـــير مباشـــر بالعقار وصناعته وأسواقه، وهو ما أكده وحدد ملامحه في التوازنات العامة الفاعلة في السوق العقارى في مصر.

ومـــن هـــنا فـــإن توازنات السوق وحركته واتجاه هذه الحركة هى نتاج تفاعل ما بين الأطـــراف الســـوق، وما بين القوى المؤثرة فيه، وما بين العناصر المتأثرة، ومن خلال التأثر والتأثـــير يمكن بذكاء تحريك الثوابت العامة وتفعيل المتغيرات الخاصة لإنعاش الطلب وتنمية وتوسيع سوق العقارات، وفى إطار من استخدام ذكى لمحاور تنشيطة مكثـــفة.

رابعاً: محاور تنشيط السوق العقارى في مصر :

لكـل سـوق محاور تنشيطه وكلما كان القائم على هذه المحاور محترفا، كلما كان اقدر على زيادة فاعلية الآثار المتولدة عنها، وأهم هذه المحاور ما يلى:

المحور الأول: السياسات الاقتصادية اللازمة لتنشيط السوق العقارى المصرى :

لكـل سـوق خصائصـه، ولكل سوق ظرفيات تعامل وكلما كان السوق مرتكزا على قواعـد فاعلة ومتفاعلة، كلما كان يتصف بالحركة، وكلما كان قادراً على استيعاب العديد من المتغيرات والمستجدات والتكيف معها، وبشكل دائم ومستمر، ويرتبط ذلك بالسياسات المرحلية الـتى تعمل كإطار يضم كافه الجهود التى تقوم بها المشروعات ومن هنا فان السياسات تختلف باختلاف القائمين على النشاط العقارى حيث تتنوع وتضم ما يلى :

الـنوع الأول: سياسـات انكماشـية قائمه على تقليل المعروض من الوحدات العقارية خاصـة عـند تراجع الطلب أو تحوله إلى أماكن أخرى خارج البلاد أو عرض وحدات سبق بيعها إلى الجمهور، وبكميات كبيرة.

النوع الثانى: سياسات توسعيه تدافعية تتناسب مع ارتفاع الطلب وازدياده والتوسع في المعـروض مـن الوحـدات العقارية التى يرغب السوق في تواجدها، ويبحث عنها المستهلك راغبا فيها ومتطلعا إليها.

الـنوع الثالـث: سياسـات هجومية صانعه للسوق تعتمد على المستهلك المعنوى من الشركات والمشروعات والمنظمات والهيئات التى تمارس أعمالا وترغب في حيازة أو امتلاك مقر إدارى سواء للتواجد أو للتوسع أو لأى هدف أخر .

ومـن هـنا تحـتاج سوق العقارات في مصر إلى اعتماد سياسات توسعيه قائمه على الضـخ الـنقدى الفعـال لرفع الدخول وزيادة الجزء المخصص من الدخل للإنفاق على شراء العقارات.

المحور الثانى: السياسات التسويقية اللازمة لتنشيط السوق العقارى:

يقـوم التسـويق بدور فعال في تنشيط الطلب على سوق العقارات ليس فقط من خلال تـرويج العقـارات القائمة، أو إشباع احتياجات ورغبات العملاء الحاليين وأخذها في الاعتبار عند إنشاء وتشييد العقارات الجديدة، سواء من حيث الحجم أو الشكل أو الأدوات أو التشطيبات الداخلـية ... ولكـن للامـتداد الطبـيعى للعمل التسويقي إلى مجال صناعة العميل من خلال

صناعة مناطق إسكانية متخصصة متكاملة الخدمات والمرافق، خاصة في مجالات الإسكان الإدارى والفندقى والتجارى والتكنولوجى، ليصبح السكن المكون المزدوج الأهمية في هذا المشروع، ولكنه ليس المكون الوحيد له.

ومن هنا فان سياسات التسويق المستخدمة لتنشيط السوق العقارى تأخذ أربع مجالات رئيسيه هى :

المجال الأول: صناعة سوق جديد واعد اكثر نشاطا وحركه وتفاعلا، وذلك من خلال ابتكار منتجات عقارية ومجمعات عقارية متكاملة يتم تسويقها سواء ذاتيا أو خارجيا، ومن خلال صناعة عميل معنوى (شركات دوليه النشاط ومتعدية الجنسيات)، مثل إنشاء مركز تمويل عالمى أو سوق لبورصات عالمية أو إقامة مناطق حرة صناعية وتجارية ومراكز تسوق فعالة[1].

المجال الثانى: مجال الترويج الابتكارى القائم على استخدام فعال للإعلان والإعلام والبيع الشخصى والنشر وتنشيط التعاقدات، وزيادة الارتباط بالمجتمع، والتفاعل معه، وتفعيل الإمكانات القائمة، وربطها بعمليات الارتباط التعاقدى للوحدات العقارية.

المجال الثالث: مجال التوزيع الحيوي الذى ييسر على العملاء الوقوف على كافة البيانات والمعلومات وفي الوقت ذاته إجراء كافة التعاقدات والتصرفات الخاصة بالبيع والشراء والإيجار والحيازة والانتفاع بالعقار المطلوب وصيانة الحقوق وأداء الالتزامات بشكل قانونى سليم ... أى موفرا عامل السرعة الفائقة والدقة الكاملة.

المجال الرابع: مجال التسعير التفاعلى الذى يتوافق بسرعة مع متغيرات ومستجدات السوق والعميل، وهو حافز ودافع للوصول إلى العميل الحدى الذى عنده يكون السوق قد وصل الى تشبعه ومنتهاه، محققا بذلك أقصى ربح ممكن الوصول إليه ... وفي واقع الأمر فإن التسعير التفاعلى يرتبط بخطط زمنية توافقيه تأخذ في معطياتها الجوانب الآتية:

١. جانب البيع بالتقسيط وعمليات التمويل المتصلة بها وما يحتاج إليه من نظام جيد للتحصيل، ومتابعة السداد، وكذلك نظام جيد للخصم المبكر ولعمليات تفعيل السداد، وغيرها من عمليات التمويل وإعادة التمويل المطلوبة للعمليات المختلفة التى تجرى على العقار.

---

(١) تعد مدينة دبى من النماذج الفعالة في إنشاء ونشر المراكز التجارية والتى من خلالها يتم تحقيق وتنمية ونهضة عمرانية وعقارية ملموسة، وقد سبقها كثير من مناطق التسوق الرئيسية في دول جنوب شرق آسيا خاصة ماليزيا وهونج كونج .

٢. جانب التمويل التشاركى موزعا ما بين الانتفاع الدائم للوحدة العقارية وما بين إمكانية الاستئجار والحيازة المؤقتة واستخدام العقار واستغلاله اقتصاديا وتجاريا.
٣. جانب التمويل التدريجى سواء باستخدام أنظمة التمويل بالأقساط المتزايدة أو المتناقصة أو الأقساط الثابتة، ومدى إمكانيه استخدام العائد التراكمى للودائع كوسيلة من وسائل السداد وتخفيف العبء عن العميل(١).

هذا من ناحية ومن ناحية أخرى، احداث تطوير في مناهج التسويق المستخدمة وفقا وما تقتضيه طبيعة السوق، سواء كانت سوقا محليا، أو سوقا دولية ذات طبيعة خاصة، ومن ثم يمكن أيضا استخدام سياسات تصدير العقارات كإحدى السياسات التسويقية الناجحة(٢) في مجال تسويق العقارات وزيادة النشاط البيعى للشركات العقاريه.

المحور الثالث: السياسات الإدارية اللازمة لتنشيط السوق العقارى :

يحتاج السوق العقارى إلى استخدام سياسات إدارية فعاله لتنشيط معاملات هذه السوق، بعضها قائم على المجالات الرئيسية الإدارية الآتية:

المجال الأول: سياسات التخطيط الاستراتيجى القائم على صناعة، ايجاد مناطق عقارية ومجمعات عقارية متكاملة ذات قدرة على الجذب والإبهار وأثاره الإعجاب لدى العملاء والمتعاملين، وفي الوقت ذاته على التطوير والتحسين والابتكار بشكل يؤدى إلى تحقيق تدفقات تعاقدية دائمة ومستمرة، ومحققة ومنجزة للأهداف.

المجال الثانى: سياسات تنظيميه اكثر تفاعلا وأعلى قدره على التطويع، خاصة في مجال استخدام الهياكل التنظيمية المفتوحة التى تحقق أعلى درجات التجاوب مع طبيعة النشاط والعمل، وبما يؤدى إلى تحقيق الانسجام في العمل.

وايا كان نوع السياسة التنظيمية التى سيتم استخدامها في التعامل مع السوق العقارى، فانه يتعين قبل استخدام هذه السياسة معرفة الملامح الرئيسيه للسوق الذى سوف تستعمل فيه .

المجال الثالث: سياسات التحفيز والتوجيه التى يتم من خلالها توليد الدافع الحافز نحو إجراء تحسينات مستمرة على العقارات القائمة سواء من حيث اعتبارات تجميل المكان أو

(١) تقوم بعض الشركات باستخدام حزمة تمويلية تضم كل من الدفعة المقدمة، والوديعة البنكية ووثيقة تأمين على الحياة وسائل تمويلية متكاملة من أجل تخفيف عبء التمويل على كاهل عملاء الطبقة الوسطى وزيادة قدرتهم على امتلاك عقارات ووحدات إسكانية.

(٢) قد يرى البعض أن العقار غير قابل للتصدير، ولكن في الواقع هو تصدير لمنفعة العقار ذاته، أى بيعه إلى جانب وشركات أجنبية للانتفاع به .

اعتبارات رفع جماليات المنطقة والعقارات القائمة بها، أو من خلال تحسين المحتوى والمضمون الخاص بالمنفعة العقارية.

المجال الرابع: سياسات المتابعة والرقابة على اعتبارات السلامة والأمن وإجراء الصيانة الدورية والتأكد من صلاحية وسلامة العقارات، والحفاظ على الثروة العقارية باعتبارها ثروة متراكمة تحتاج إلى الحفاظ عليها، ثم تحتاج إلى استثمارها، ثم تحتاج إلى توليد عائد ومردود مناسب منها ... ومن ثم يتعين إجراء متابعات فعاله لتحقيق هذه الأهداف في اجماليها العام، خاصة وان الثروة العقارية هى ندرة تراكمية القيمة، ودورية العائد، ودائمة المنفعة.

المحور الرابع: السياسات المالية والتمويلية اللازمة لتنشيط السوق العقارى :

وهى أهم انواع السياسات إلى تحتاج إليها سوق العقارات، سواء فيما يتصل بالعمليات الخاصة بالضرائب والرسوم المفروضة على النشاط العقارى، أو ما هو متصل بالإعفاءات الضريبية، أو المزايا والدعم المباشر أو غير المباشر الذى تقدمه الدولة للمستثمرين في مجال إنشاء عقارات معينة، أو مناطق معينة.

ومن ثم فان السياسات المالية تساعد على التعامل مع الركود في السوق العقارى وكبح جماح الانكماش وتحويله إلى انتعاش ثم إلى رواج .

المحور الخامس: السياسات الإنتاجية اللازمة لتنشيط السوق العقارى :

وهى سياسات ترتبط بعناصر الجودة والقدرة على إنتاج عقار جيد المواصفات بتكلفة مناسبة سواء لاحتياجات السوق المحلى أو لإمكانية تصدير منفعة العقارات للخارج، ومن خلال عمليات ترتبط بعدة عناصر أساسية أهمها ما يلى :

١- الوحدة السكنية العقارية للفرد وللأسرة وللعائلة الممتدة وفقا للمفهوم العقارى القائم لدى كل منهم .

٢- المجمع العقارى الذى يضم اكثر من وحده سكنيه وله استخدامات متنوعة ومتعددة.

٣- المنطقة العقارية التى تشمل اكثر من مجمع عقارى ويتوفر بها الخدمات الإدارية وغير الإدارية والمرافق الخاصة بها.

وكلما كان هذا المحور قائما على صناعة التفضيلات التناسبية للعقارات، كلما كان تسويقها افضل وأعلى كفاءه .

المحور السادس: السياسات القومية الكلية اللازمة لتنشيط السوق العقارى :

ترتبط السياسات القومية الكلية بالبرنامج القومى لإعادة توزيع السكان على ارض مصر، وهو برنامج تم تأجيله أكثر من مرة وأكثر من اللازم نتيجة أسباب ظرفية عديدة[1]، إلا أنه قد آن الأوان لتنفيذه بعد أن أصبح الوضع الإسكانى والسكانى ينذر بخطر جسيم سواء نتيجة للكثافة الإسكانية والسكانية في المحافظات الرئيسية التقليدية خاصة في كل من القاهرة والإسكندرية، أو نتيجة لتقادم المبانى القائمة والتى أصبحت صلاحيتها للاستمرار فى السكنى موضع شك كبير، وهنا يكون من اللازم الإسراع بتنفيذ هذا البرنامج القومى لإعادة توزيع السكان على أرض البلاد وذلك من خلال تبنى الآتى:

١- إنشاء محافظات جديدة تماما يكون لها طابعها التكنولوجى والعلمى، ويمكن ان نقترح فى ذلك إنشاء محافظة وادى التكنولوجيا المتطورة، ومحافظة التنمية المتكاملة، ومحافظة برنامج التقدم ... الخ وهى محافظات تختار ساكنيها وتختار من يقيم فيها ويعيش على خدمة هؤلاء السكان .

٢- التوسع فى برنامج توأمة المحافظات القائمة وزيادة المخطط العمرانى له واستخدام أحدث ما وصل إليه علم تخطيط وإنشاء المدن من أجل ضمان نجاحه ونقل قطاعات كاملة من السكان إلي هذه المحافظات الجديدة إلى تحمل ذات اسم المحافظات القائمة.

٣- بدء برنامج زيادة المساحات الخضراء فى العواصم التقليدية وتفريغ مناطق الازدحام السكانى من قاطنيها، وإعادة إنشاء متنزهات ومساحات خضراء كافية داخل المدن المكتظة بالعقارات والسكان مما يؤدى إلى زيادة جماليات المناطق والتخفيف من التوتر وفي الوقت ذاته معالجة التلوث البيئى بشكل فعال.

المحور السابع: السياسات المؤسساتية لتنشيط سوق العقارات :

تحتاج سوق العقارات إلى مجموعة من المؤسسات التى تساعد على الخروج من دائرة الركود، وأهمها المؤسسات التى تعمل على تحريك قوى السوق وزيادة كفاءة آلياته، والتى تحتاج إلى اتساقها مثل:

١. إنشاء بنك معلومات العقارات الذى يتيح كل المعلومات عن جميع العقارات حتى يسهل على العملاء والمتعاملين أجراء معاملاتهم العقارية.

---

(١) كانت أهم هذه الأسباب الحروب شبه الدائمة وما يتبعها من استعداد دائم للحروب، وإزالة آثار العدوان، واستخدام سياسات إصلاحية قائمة على تكميش وتقليص دور الدولة .... الخ .

٢. إنشـــاء آلـــية للتنقلـــية السكانية سواء بين العقارات المختلفة، أو بين المناطق العقارية المختلفة، وبما يؤدى إلى تحسين الحراك السكانى بين العقارات المختلفة، ويساعد على انعاش السوق وتوليده حركة واتجاه فعال فيه.

٣. إنشـــاء آلـــية لتنسيق الاحتياجات العقارية بين العملاء والمتعاملين في سوق العقارات وبما يؤدى إلى حسن تدبير الوحدات العقارية وفقا لما هو مطلوب وتحتاج إليه بالفعل.

هـــذا مـــن ناحية ومن ناحية أخرى يرتبط نجاح المشروعات فى تسويق العقارات فى أوقـــات الركود باستخدام مناهج تسويقية ابتكارية تضمها منظومة تفاعلية ذات طبيعة خاصة، تســـتمد خصوصـــيتها من خصوصية قدرتها غير المحدودة على كبح جماح الركود، وتنشيط المعاملات بجوانبها وأبعادها وهو ما يحتاج الى العرض لها بايجاز على النحو التالى :

خامساً: دور المنظومات التفاعلية فى تنشيط السوق العقارى المصرى:

ترتبط المنظومات التفاعلية بالفكر الحداثى، وكذلك بتطوراته وتداعياته متمثلة فى فكر مـــا بعد الحداثة، وفكر العولمة الاجتياحية، والتى صاغ بنيانه وحدد إطاره فى ضرورة التحول مـــن التعامل الجزئى القطرى إلى أفاق التعامل الكونى، ومن ثم فان ما كان ينظر إليه على أنه محلى محض أصبح بحكم التيارات المتصاعدة للعولمة أصبح عولمى صرف ... ومن هنا فقد أدخـــل علم المنظومات التفاعلية إلى مجال التسويق الابتكارى، والذى أصبح المحور الرئيسى للـــتعامل مع أزمات الركود والكساد بشكل رئيسى، وأساسى، ويقوم عمل المنظومات التفاعلية على إدخال سوق العقارات باعتباره محور النشاط إلى داخل المنظومة ليشمل كل من العناصر الآتية:

العنصر الأول: مدخلات المنظومة:

أى كافـــة المســـتلزمات التى تحتاج إليها المنظومة فى عملها أو التى تدخل إلى سوق العقـــارات باعتـــبارها مدخلات رئيسية لهذه السوق، أى من أراضى وحديد تسليح، وأسمنت، ومواد بناء، وأدوات كهربائية ...الخ .

العنصر الثانى: نظام تشغيل المنظومة:

أى المؤسســـات العاملـــة فى مجال السوق العقارى، سواء كانت شركات للمقاولات أو للإســـكان أو للتقسيم الخاص بالاراضى أو التنمية العقارية ... الخ، وهى التى تقوم على إنتاج منـــتجات السوق وتوفير العقارات وفقا لنظام معين وبشكل معين تبعا للنظام التشغيلى المعمول به بها.

العنصر الثالث: مخرجات نظام التشغيل :

وهـــو المنـــتجات العقارية باختلاف أنواعها، وباختلاف أشكالها وأحجامها، وباختلاف مـــناطقها الجغرافـــية، وهو ما يحتاج إلى فكر تسويقى متقدم للتعامل مع هذه المخرجات، حتى يضـــمن لـــيس فقط تصريفها أو التعاقد البيعى عليها، ولكن حتى يضمن استمرارية المنظومة سواء من حيث المدخلات أو نظام التشغيل أو المخرجات .

سادساً: أهمية استخدام شبكة المعلومات الدولية في تنشيط سوق العقارات المصرى :

أصـــبحت تكنولوجـــيا الاتصال من أهم الأدوات والوسائل الفعالة في تنشيط الطلب على المنـــتجات، ولمـــا كـــان التســـويق العقـــارى يتسع مجاله ليشمل العملاء في الدول والمناطق الجغرافـــية المختلفة، ومن ثم فانه عن طريق شبكة المعلومات الدولية (الانترنت) يمكن تسويق العقـــارات المصـــرية، ويـــتم ذلك من خلال إيجاد مواقع تفاعلية لشركات العقارات تمكن من عـــرض العقـــارات ومواصفاتها وأسعارها، وتمكن زائر لموقع الاليكترونى من التعرف على العقـــار ومشـــاهدته ومعرفة مكوناته والمنطقة القائم فيها، كما تمكنه أيضا من التفاوض بشأنه وكذلك من التعاقد عليه.

الخاتمـــــــــة

يحـــتاج معالجـــة الركود والكساد إلى تدخل علمى وعملى فعال وذكى، سواء باختيار مـــناهج التوســـيع المضـــطرد، أو باستخدام أدوات تحقيق الانتعاش والرواج من خلال الضخ الـــنقدى التـــتابعى المســـتمر، أو مـــن خلال استخدام وسائل وطرق التدخل الحكومى بالأيدى الظاهـــرة والخفية ... إلا أنها جميعا تتوقف فى نجاحها على مدى توافر روح التعاون والولاء بين كافة الأطراف العاملة في سوق العقارات .

أن هـــناك ضرورة لإدخال فكر ما بعد الحداثة إلى مجال سوق العقارات، وذلك الفكر الـــذى يســـابق الزمـــن ويعمـــل علـــى كســـب مزيد من الفاعلية والحركة في مجال استخدام اســـتراتيجيات صـــناعة عقارات اكثر توافق مع احتياجات المستقبل، وليس فقط مع احتياجات الحاضر، فالمستقبل يشير إلى أهمية وجود عقارات مجهزة تجهيزا عاليا للتوافق مع مستجدات الحياة التى تشمل :

- العمل في البيت ويصبح المنزل مكان العمل والإنتاج والإبداع .
- الترفيه في البيت ويصبح المنزل مكان للترفيه والتسلية والترويج .
- التعليم في البيت ويصبح معه المنزل مكان تلقى العلم والتفاعل معه والانسجام من خلاله.
- التدريب في البيت ويصبح معه المنزل مكان تلقى التدريب واكتساب الخبره ورفع القدرة والمهارة .

إن هـــذا يحـــتاج إلـــى تغيير مفهوم العقار ليصبح أكثر توافقا مع متطلبات الحياة في المســـتقبل وبالتالى يمكن بنجاح تنشيط أسواقه إن الرواج العقارى سيسهم في إحداث رواج عام في كافة الأسواق، في كافة أجزاء الاقتصاد والمجتمع، يعمل على تدعيم الاستقرار الاجتماعى، ويحقق مقتضيات التنمية الشاملة ويرفع من جوده الحياة، ويحقق الأمن بكل جوانبه وامتدادته.

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

ورقة بحثية

الاستثمار العربي والأجنبي
ودوره في تنشيط السوق العقاري

إعـــــداد

الأستاذ الدكتور/ علـــى أحمد على

رئيس الإدارة المركزية للبحوث

الهيئة العامة للاستثمار

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

تقديـــــم :

شهدت العقود الثلاثة الماضية تطورات جذرية في السياسات الاقتصادية الكلية المصرية . فمنذ انتهاء حرب العاشر من رمضان في أكتوبر ١٩٧٣ تغيرت الفلسفة الاقتصادية المصرية من الاعتماد على التخطيط المركزى في إدارة الاقتصاد القومى إلى إحلال نظام السوق كقوة فعالة في تخصيص الموارد.

تجسد التغيير في هذه الفترة – منذ بداية السبعينيات وحتى بداية التسعينيات – في سياسة الانفتاح الاقتصادى التى شهدت تحولاً جذرياً في السياسة الاقتصادية للدولة نحو الاعتماد على آليات السوق وتخلى الدولة عن كثير من تدخلها في الحياة الاقتصادية، ودعم هذا الاتجاه صدور قانون استثمار المال العربى والأجنبى رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ الذى اعتبر باكورة تطبيق السياسة الجديدة ثم تلاه قوانين أخرى للاستثمار.

مـــع بدايـــة التسعينيات، وعلى أثر التدهور الكبير الذى طرأ على البيئة الاقتصادية العالمـــية، والـــذى تمثل في ظهور العديد من المشكلات الاقتصادية الحادة، ومنها انخفاض أسعار البترول وأسعار سلع التصدير الرئيسية للدول النامية، وارتفاع أسعار الفائدة الدولية، الاســـمية والحقيقـــية، وانكماش التدفقات المالية، هذا فضلاً عن تصاعد النزعة الحمائية في الـــدول الصناعية . وقد ترتب على ذلك كله اختلالات كبيرة داخلية وخارجية، وتباطؤ ملحوظ في معدلات النمو، ولهذا فقد ظهرت الخصخصة كأحد السياسات التصحيحية التى تساعد على إزالة هذه الاختلالات ورفع معدلات النمو الاقتصادى.

وتعتبر التخصيصية هى أحد الحلول المقترحة لحل مشاكل المشروعات العامة، وهى تعتبر سياسة ينكمش من خلالها أو ينحصر الدور الذى تلعبه الحكومة كمالكه للمشروعات . وترتـــبط التخصيصية بتحقق التحرير الاقتصادى والذى يهدف إلى فتح آفاق الاقتصاد لجذب اســـتثمارات محلـــية وأجنبـــية ورفع بعض الضوابط وتشجيع المشروعات الخاصة، ومن ثم تنتهى الاحتكارات الحكومية، وتنخفض سيطرة الحكومة على النشاط الاقتصادى.

فـــي ظل هذا التوجه، ازداد دور القطاع الخاص في الحياة الاقتصادية، ومع الرغبة في رفع معدلات النمو في الناتج المحلى الإجمالى ارتفع حجم الاستثمارات المطلوبة لتحقيقه،

الأمـــر الـــذى دفع إلى تشجيع الاستثمار العربى والأجنبى بشدة نظراً لقصور الادخار المحلى عن الوفاء باحتياجات الاستثمار المطلوبة لتحقيقه معدلات النمو المنشودة.

شهدت مشاركة رأس المال العربى والأجنبى في الاستثمار تطورات كثيرة خلال فترة العقـــود الـــثلاثة الماضـــية في كافة الأنشطة الاقتصادية متأثرة بتطور السياسات والقرارات الاقتصـــادية . ومن هذه المجالات مجال النشاط العقارى الذى كان شديد التأثر بتطور وتغير القرارات المنظمة للاستثمار العربى والاجنبى بل بالاستثمار بصفة عامة.

وتبحث هذه الورقة في مدى مساهمة الاستثمار العربى والأجنبى في المجال العقارى ودوره في تنشيط السوق العقارى وذلك في ثلاثة مباحث هى :

المبـــحث الأول : تطور الإطار القانونى للاستثمار العربى والأجنبى .

المبحث الثانى : الاستثمار العقارى في ظل قوانين الاستثمار.

المبحث الثالث : دور الاستثمار العربى والأجنبى في تنشيط السوق العقارى.

المبحث الأول

تطور الاطار القانونى للاستثمار العربى والأجنبى

صـــدر القـــانون رقم (٦٥) عام ١٩٧١ كأول قانون ينظم استثمار المال العربـــى وسمي " قانون استثمار المال العربى والمناطق الحرة " وقصر المزايا المتاحة به على المال العربى فقط بالإضافة إلى مميزات المناطق الحرة . ويستشف من ذلك أن المشرع كان يقصد تشجيع رأس المال العربى فقط دون الوطنى والأجنبى، ولم يؤتى هذا القانون نتائج تذكر في مجـــال تشـــجيع رأس المال العربى وهو الأمر الذى دعا إلى استصدار قانون جديد في عام ١٩٧٣ وبعـــد انـــتهاء الحرب مع إسرائيل وهو القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ الذى يعتبر بحق بداية الانفتاح الاقتصادى من خلال تشجيع الاستثمار في مصر.

جـــاء القـــانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ تحت مسمى " قانون استثمار المال العربى والأجنـــبى والمـــناطق الحـــرة " بمعنى أنه اباح المميزات والضمانات الواردة به للاستثمار العـــربى والأجنبى فقط وهو ما يثير التساؤل حول مدى تمتع الاستثمار المحلى بمميزات هذا القـــانون، لكن حقيقة الأمر أن كلمة " العربى " هنا انصرفت إلى الاستثمار الوطنى والعربى معاً " وهو أيضاً ما يمكن به تفسير معنى القانون رقم (٦٥) لسنة ١٩٧١ الذى قصر حدوده علـــى الاســـتثمار العـــربى وحده. أكثر من هذا، أنه في ظل القانون رقم (٦٥) لسنة ١٩٧١ الـــذى ســـمى بقانون استثمار المال العربى أقيمت مشروعات برؤوس أموال أجنبية مشتركة سواء مع رأس المال العربى أو رأس المال المصرى.

نصت المادة الثالثـــة مـــن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ – الذى عدل بالقانون رقم (٣٢) لســـنة ١٩٧٧ – على أنه " يكون استثمار المال العربى والاجنبى في جمهورية مصر العربـــية لتحقـــيق أهـــداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية في إطار السياسة العامة للدولة وخطـــتها القومية على أن يكون ذلك في المشروعات التى تتطلب خبرات عالمية في مجالات الـــتطوير الحديثة أو تحتاج إلى رؤوس أموال أجنبية وفى نطاق القوائم التى تعدها الهيئة – المقصود الهيئة العامة للاستثمار – ويعتمدها مجلس الوزراء .... " .

وقد عددت المادة المشار إليها المجالات المسموح بالاستثمار فيها.

عُـدِّل القـانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ – كما سبقت الإشارة – بالقانون رقم (٣٢) لسـنة ١٩٧٧، وقد جاء التعديل تفسيراً للتساؤل الذى أثير بعالية حول مدى تمتع الاستثمار المصـرى – أو المحلى – للإعفاءات والمميزات الواردة في هذا القانون حيث شمل التعديل عـدد مـن النصوص تؤكد هذا التفسير فقد جاءت المادة (٦) معدلة لتنص على أن " تتمتع المشـروعات المقبولة في جمهورية مصر العربية وفقاً لأحكام هذا القانون وأيا كانت جنسية مالكيها أو محال إقامتهم بالضمانات والمزايا المنصوص عليها في هذا القانون

كما تتمتع المشروعات التى تنشا بأموال مصرية مملوكة لمصريين في أحد المجالات المنصوص عليها في المادة (٣) من هذا القانون بالمزايا والإعفاءات الواردة في المواد ..."

كمـا نصـت الفقـرة (٨) مـن المـادة (٢٦) – المتعلقة بالهيئة العامة للاستثمار والمـناطق الحرة – على الآتى " الموافقة على المشروعات المقامة بأموال مصرية مملوكة لمصـريين طـبقاً للفقرتيـن الثانية والثالثة من المادة (٦) من نظام استثمار المال العربى الأجنبى والمناطق الحرة ".

ولا شـك أن تأكـيد هذا المعنى في التعديل الوارد بالقانون (٣٢) لسنة ١٩٧٧ هو تأكـيد تمـتع اسـتثمارات المصريين بالمزايا والإعفاءات الواردة بقانون الاستثمار ويزيل اللبس في عدم تمتعهم التى قد ترجع إلى مسمى القانون.

بـتاريخ ٢٠ يولـيو سـنة ١٩٨٩ تم إلغاء القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ المعدل بالقـانون رقـم (٣٢) لسنة ١٩٧٧ وصدر قانون الاستثمار رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٨٩، وقد جاء هذا القانون مختلفاً تماماً عن القوانين السابقة حيث اقتصر على عدد من المجالات دون الأخـرى الـواردة في المشروع السابق مع تقسيمها بين الاستثمار بنظام الاستثمار الداخلى والاسـتثمار بـنظام المناطق الحرة . نصت المادة (١) من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ علـى أن الاستثمار بنظام الاستثمار الداخلى يكون في مجالات استصلاح واستزراع الأراضى الـبور والصحراوية والصناعة والسياحة والإسكان والتعمير . ونصت المادة على أنه يجوز لمجلـس الـوزراء – بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة – إضافة مجالات أخرى تتطلبها حاجـة البلاد وأنشطة اقتصادية تتطلب تقنيات حديثة أو تهدف إلى زيادة التصدير أو خفض الاستيراد أو تكثيف استخدام الأيدى العاملة .

وبمراجعة هذه المجالات نجد أن القانون الجديد قد ذكر المجالات مجملة دون تفصيل مع حذف مجالات كانت واردة في القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل مثل شركات الاستثمار التى تهدف إلى توظيف الأموال، وبنوك الاستثمار وبنوك الأعمال، والبنوك التى تقوم بعمليات بالعملة المحلية، ونشاط المقالات، ونشاط بيوت الخبرة الفنية.

أيضاً، أضاف القانون (٢٣٠) الفقرة (جـ) للمادة (٣) في تعريف المال المستثمر والتى تنص على أنه يقصد بالمال المستثمر ... " النقد المصرى الذى يتم الوفاء به بموافقة الجهات المعنية مقابل تسوية التزامات مستحقة الأداء بنقد أجنبى حر وذلك إذا استخدم في إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيها ".

قسّمت المادة (٣) المشار إليها المقصود بالمال المستثمر إلى أولاً وثانياً حيث قصرت ثانياً المال المستثمر على رأس المال المحلى حيث نصت على أنه :

أ- النقد المحلى المدفوع بالجنيه المصرى من شخص طبيعى مصرى أو شخص اعتبارى أغلبية ملكية رأسماله لمصريين.

ب- الحقوق المعنوية والأصول المحلية المقدمة لاستخدامها في إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيها.

جـ- الأرباح التى يحققها المال المحلى المشار إليه في البندين السابقين إذا استكمل أو زيد بها رأسمال المشروع، أو استثمرت في مشروع آخر.

ويعنى هذا أن القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ أعطى امتيازات لرأسمال المحلى المسدد بالعملة المحلية وهى إضافة جيدة.

ومن التعديلات الهامة التى تضمنها القانون (٢٣٠) أنه أضاف المادة (٥) التى نصت على لرأسمال المال المصرى أو العربى أو الأجنبى أن ينفرد أو يشارك بالاستثمار في أى وجه من أوجه الاستثمار المشار إليها في المادة (١) من القانون . كما نصت المادة ذاتها على أن لرئيس مجلس الوزراء للاعتبارات التى تقتضيها المصلحة العامة – بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة – أن يحدد مجالات معينة لا يسمح لرأس المال العربى أو الأجنبى أحدهما أو كليهما بالاستثمار فيها دون مشاركة رأس المال المصرى وكذلك نسبة المشاركة.

وقـد عالجـت هـذه المادة ما نصت عليه المادة (٤) من القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل التى قصرت مشروعات الإسكان على رأس المال العربى دون الأجنبى وهو ما سوف يتم بحثه بالتفصيل في المبحث الثانى.

بـتاريخ ١١ مـايو ١٩٩٧ صـدر قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧ لاغـياً للقـانون رقـم (٢٣٠) لسنة ١٩٨٩ الذى جاء في ثلاث أبواب هى : أحكام عامـة، وضـمانات الاستثمار، وحوافز الاستثمار، والجديد الذى أتى به هذا القانون أنه لم يـتعرض للمقصـود بالمال المستثمر كما فعلت القوانين السابقة عليه، كما أنه حدد مجالات الاسـتثمار بشـكل مفصـل مـع إلغـاء بعض المجالات مثل التعمير وإضافة عدد كبير من المجالات. والجدير بالذكر أنه تم إدخال عدد كبير على اللائحة التنفيذية لهذا القانون لتتضمن مجالات أخرى كثيرة بقرارات من رئيس مجلس الوزراء.

الذى يهمنا في هذا الأمر هو أنه حدد مجال الإسكان – كما سوف يرد تفصيلاً – في الإسـكان الـذى تؤجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير الادارى، مخالفاً ما نص علـيه القـانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وفسرته لائحته التنفيذية في الإسكان بأنه بناء الوحدات السكنية في مختلف المستويات سواء بقصد الإيجار أو التمليك.

نستخلص من العرض السابق أن الإطار القانونى المنظم للاستثمار في مصر قد شهد تطـوراً كبـيراً وتغيراً ما بين الحذف والإضافة للمجالات المسموح بالاستثمار فيها، وكذلك تحديـد الجنسـيات المتمـتعة بالإعفـاءات والمزايا المقررة في القانون مع ما شهدته هذه القوانين ما بين منع وإباحة لهذه المزايا والحوافز . وتجدر الإشارة إلى أن تنظيم الاستثمار فـي مصـر لـم يكـن قاصراً على القوانين واللوائح التنفيذية وإنما كان للقرارات الإدارية الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار دور كبير في هذا التنظيم كما أن اثر هذه القـرارات كان واضحاً في حالات كثيرة، أهمها على الإطلاق هو مجال الاستثمار العقارى . وهو ما سوف ندرسه بالتفصيل في المبحث الثانى من هذه الدراسة.

المبحث الثانى

الاستثمار العقارى في ظل قوانين الاستثمار

تباينت الأحكام الخاصة بمشروعات الإسكان في قوانين الاستثمار المختلفة منذ القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ وحتى قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧، وكان لهذا التباين أثر كبير على أداء الاستثمار العقارى في ظل قوانين الاستثمار.

نص البند (٣) من المادة (٣) في القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ المتعلقة بمجالات الاستثمار على الآتى :

" مشروعات الإسكان، ومشروعات الامتداد العمرانى، ويقصد بها الاستثمارات في تقسيم الأراضى وتشييد مبان جديدة وإقامة المرافق المتعلقة بها. ولا يعتد شراء مبنى قائم فعلاً أو ارض فضاء مشروعاً في مفهوم وأحكام هذا القانون إلا إذا كان ذلك بقصد البناء أو إعادة البناء وليس بقصد إعادة البيع للاستفادة من الزيادة في القيمة السوقية دون اخلال بقواعد التصرف في المال المستثمر وإعادة تصديره المنصوص عليها في هذا القانون، ويشترط أن يتم البناء فعلاً خلال المدة التى يحددها مجلس إدارة الهيئة ودون التزام من الدولة باخلاء تلك العقارات ".

وفى ذات القانون، جاءت المادة الرابعة منه لتنص على الآتى :

" يتم توظيف المال المستثمر في جمهورية مصر العربية طبقاً لأحكام هذا القانون في صورة مشاركة مع رأس المال المصرى العام أو الخاص في المجالات وبالشروط والأوضاع المنصوص عليها في المادتين ٢، ٣ من هذا القانون.

واستثناءاً مما تقدم :

أ) تقصر مشروعات الإسكان التى تقام بغرض الاستثمار على رأس المال العربى دون الأجنبى، منفرداً أو بالاشتراك مع رأس المال المصرى . ويقصد بالمال العربى المستثمر المال المملوك لشخص طبيعى يتمتع بجنسية احدى الدول العربية أو لشخص اعتبارى يكون أغلبية ملكية رأسماله لمواطنى دولة عربية أو أكثر " .

يتضـــح مما سبق أن القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل قد قصر مشروعات الإسكان علـــى رأس المـــال العـــربى دون الأجنـــبى وذلـــك إما منفرداً أو بالمشاركة مع رأس المال المصـــرى، وحيـــث أن العمل بهذا القانون استمر منذ عام ١٩٧٤ وحتى عام ١٩٨٩فيمكن اســـتنتاج أنـــه حـــتى هـــذا التاريخ الأخير لم يكن هناك استثمار أجنبى في مجال الاستثمار العقـــارى بحكـــم القانون والسبب في تحديد عام ١٩٨٩ على وجه الخصوص أنه العام الذى صدر فيه القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ . يضاف إلى ذلك أن المادة (١٩) من القانون رقم ٤٣ لســـنة ١٩٧٤ المعـــدل نصـــت علـــى الآتى " لا تخضع مبانى الإسكان الادارى وفوق المتوسط المنشأة وفقاً لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليها في القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن.

ويستنتج من ذلك أن تحديد القيمة الايجارية كان مقصوراً على وحدات الإسكان التى دون مـــا فـــوق المتوســـط، كما أنه أيضاً يستشف منها أنه مسموح بنظام التمليك للوحدات المنشأة.

نصـــت المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ والمتعلقة بتفصيل مجالات الاستثمار وفى البند " رابعاً " منها على الآتى :
" الإسكان : بناء الوحدات السكنية في مختلف المستويات سواء بقصد الإيجار أو التمليك ".

أى أن القـــانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ قد أطلق حرية بناء وحدات سكنية في كافة المســـتويات ولم يقصرها على مستويات محددة، كما أن المادة (١٠) من القانون ذاته نصت علـــى ألا تخضـــع مبانى الإسكان المنشأة في ظله لنظام تحديد القيمة الايجارية المنصوص علـــيه في القوانين الخاصة بإيجار الأماكن. وهو ما يؤكد أن القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ لم يضع اية قيود سواء على المستويات المسموح بتمتعها بمزايا وإعفاءات القانون، كما أنه لم أباح عدم خضوع مبانى الإسكان المنشأة في ظله لقوانين تحديد القيمة الايجارية دون تمييز لمستويات معينة كما فعل القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل.

وتجدر الإشارة إلى أنه على الرغم من عدم وجود قيود على مشروعات الإسكان في القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل إلا أن مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار اتخذ قراراً مانعـــاً حيـــث اشترط ضرورة إعادة استثمار صافى الحصيلة الناتجة من مشروع عقارى – إســـكان – فـــي مشروعات إسكان أخرى من المستويات التى توافق عليها الهيئة . وقد كان

هـذا الشـرط مانعـاً بحـق حيث عزز عزوف رأس المال العربى والأجنبى عن الدخول في مشروعات إسكان عقارى.

تـأكد هذا المعنى فـي قانون ضمـانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧ حيـث نصـت المـادة الأولى منه الخاصة بالأنشطة المسموح بمزاولتها على نشاط الإسكان وذلك على النحو التالى :

" الإسكان الذى تؤجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير الادارى ".

وقـد فسرت اللائحة التنفيذية للقانون (٨) ذلك بالنص على أن الإسكان الذى تؤجر وحداتـه بالكـامل خالية لأغراض السكن غير الادارى، يشترط فيه ألا يقل عدد الوحدات عن خمسين وحدة سكنية سواء اقيمت في شكل بناء واحد أو عدة ابنية.

وبذلـك يكـون القـانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٧ المعروف بقانون ضمانات وحوافز الاسـتثمار قد قصر النشاط العقارى على نشاط الإسكان للأغراض السكنية فقط دون الإسكان الادارى واشـترط أن تؤجـر وحداته بالكامل أى أنه ألغى نظام التمليك تماماً، كما أنه وضع حداً أدنى لعدد الوحدات المبنية كى يتمتع المشروع بالاعفاءات الواردة بالقانون.

خلاصـة ما تقدم، أن نشاط الإسكان العقارى شهد تغيراً متبايناً فى قوانين الاستثمار منذ عام ١٩٧٤ مع صدور القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤ وحتى عام ١٩٩٧ تاريخ صدور القانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٧، وكما بينا أن هذا التغير كان ما بين المنع والاباحة، بالاضافة إلـى قـرارات ادارية منظمة لهذا النشاط اثرت ولا شك على حجم الاستثمار في هذا النشاط، سوف نفصله في المبحث التالى.

الاجمـــالي . فقد بلغ معدل النمو في الناتج المحلي الاجمالي ٥,٧% في عام ١٩٩٨/١٩٩٧ مقابل ٥,٣% في عام ١٩٩٧/١٩٩٦، في حيـــن بلغ معـــدل النمو في قطاع البناء والتشييد نحـــو ١٠,٦%، ٨,٥% فـــي العامين على التوالي، كما ارتفعت الأهمية النسبية لناتج قطاع البـــناء والتشـــييد من اجمالي الناتج المحلي الاجمالي لتصـــل إلى ٥,٦% في عام ١٩٩٧ / ١٩٩٨ مقابل ٥,٣% في عام ١٩٩٧/١٩٩٦ [٢] .

ومن العوامل التي ساعدت على النمو في قطاع البناء والتشييد، استفادة هذا القطاع مـــن الاســـتثمارات الضخمة التي وُجهت إلى مشروعات البنية الأساسية وإنشاء المجتمعات العمرانـــية الجديدة، إذ تم إنشاء مدن جديدة في الصحراء خارج نطاق القاهرة كما أن هناك خطط لإنشاء المزيد منها في منطقة الدلتا وشمال مصر.

وفـــي اطـــار ما تنتهجه الدولة من العمل على الوفاء بالاحتياجات الأساسية للمواطن وعلـــى رأســـها توفير الوحدات السكنية بتكاليف تتناسب ومستوى الدخول، فلقد حظى نشاط البـــناء لاغراض الإسكان بالاولوية والاهتمام، وهو ما يعكسه اهتمام الدولة من خلال خطط التنمـــية بتبـــني العديـــد من السياسات، واتخاذ كثير من الاجراءات لتشجيع القطاع الخاص وجمعـــيات الإســـكان على التوسع في الاستثمارات في مجال البناء لأغراض الإسكان لتوفير الوحدات السكنية بمعدلات تفوق الزيادة في الاحتياجات لها، وبما يسمح بتضييق الفجوة بين المعروض من تلك الوحدات وبين الطلب عليها بشكل تدريجي وتمثل ذلك فيما يلي [٣] .

- توفـــير الاراضـــي الضـــرورية للبناء وإمدادها بالمرافق سواء في الامتدادات العمرانية المخططة أو في المناطق والمجتمعات الجديدة.
- تسهيل إجراءات استخراج رخص البناء، وذلك تنفيذاً للقانون رقم (١٠١) سنة ١٩٩٦ بتبسيط اجراءات وتكاليف استخراجها.
- توفير مستلزمات البناء بالأسعار المناسبة .
- تحفيز قطاع أعمال المقاولات العام والخاص وزيادة المنافسة بينهما.

---

[٢] البنك المركزي المصري – التقرير السنوي ١٩٩٨/١٩٩٧.

[٣] وزارة التخطيط – خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ٢٠٠٠/٩٩ – المجلد الأول – المكونات الرئيسية – مايو ١٩٩٩.

وعلـــى الـــرغم مـــن صدور القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ الذى أخضع العلاقة بين المالك والمستأجر للقانون المدنى، ويعنى بتنظيم تأجير الوحدات السكنية، ويحدد مدة الايجار بالاتفـــاق عـــند التعاقد بين المؤجر والمستأجر مستهدفاً بذلك زيادة المعروض من الوحدات الســـكنية فـــي السوق، وكذلك صدور القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ الذى يجيز تملك غير المصـــريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء لضوابط (حددها هذا القانون) – كما سبقت الاشـــارة – كأحد ضمانات الاستثمار، إلا أن الزيادة السكانية في ظل أزمة الإسكان قد أحدثت نـــدرة فـــي الأراضـــى داخل المدن الرئيسية فارتفعت من ثم أسعارها بصورة ملحوظة حتى وصـــلت تكلفة الأرض إلى نحو ٧٠% من تكلفة الوحدة المقامة عليها، وفى المقابل باشرت الدولـــة التخطيط لانشاء " مجتمعات جديدة " روعى فيها ما فقدته المدن التقليدية من تخطيط واع ومســـتقبلى، بهـــدف زيادة الرقعـــة السكانية خارج نطاق المدن الرئيسية من ٦% إلى ٢٤% مـــن المســـاحة الكلـــية للبلاد، وذلك في سبيل علاج مشكلة أزمة الإسكان من ناحية، واســـتيعاب أى زيادة سكانية من ناحية أخرى، وانتشرت بالمدن الجديدة الصناعات المختلفة وصاحبها السكن الخاص بالعاملين بها [٤] .

قـــام مركـــز البحوث ببنك مصر باعداد ورقة بحثية بعنوان " السوق العقارى ودور القطاع المصرفى [٥] تهدف بصفة أساسية إلى التعرف على دور القطاع المصرى في تمويل سوق العقار المصرى . أوضحت الدراسة التى اعتمدت على أسلوب " الدراسة الميدانية " أن مجـــتمع الدراســـة يتكون من مجموعات من المنتجات العقارية المعروضة في السوق والتى تعرضها ٦٣ شركة عقارية ضمن مشروعاتها . يستنتج من ذلك أن عدد الشركات التى تقدم منـــتجات عقاريـــة – مســـاكن عبارة عن شقق سكنية وفيلات وشاليهات – هو ٦٣ شركة عقاريـــة، وشـــملت الدراسة الميدانية عينة مكونة من ٧٤ مشروعاً من ضمن المشروعات الـــتى تنفذها هذه الشركات في مجال الوحدات السكنية وعدد ٣٨ من الفيلات المعروضة في السوق وعدد ٢٧ مشروعاً من مشروعات الشاليهات .

---

[٤] بنـــك مصر ـ مركز البحوث – أوراق بنك مصر البحثية " السوق العقارى ودور القطاع المصرفى" – العدد ١٠ سنة ٢٠٠٠.

[٥] بنك مصر : المرجع السابق.

يوضح الجدول التالى رقم (١) بيان مشروعات الإسكان التى تم تأسيسها طبقاً لقوانين الاستثمار :

جدول رقم (١)
بيان مشروعات الإسكان التى تم تأسيسها
طبقاً لقوانين الاستثمار

البيان	التمييز
عدد المشروعات	١١٥ مشروع
عدد المشروعات التى بها مساهمات عربية	١٣ مشروع
رأس المال المصدر لاجمالى المشروعات	١٢٨٤ مليون جنيه
التكاليف الاستثمارية لاجمالى المشروعات	٢٩٢٣ مليون جنيه
المساهمة المصرية	١٠٦٩ مليون جنيه
المساهمة العربية	٢١٢ مليون جنيه
المساهمة الأجنبية	٣ مليون جنيه
فرص العمالة المتاحة	٣٥٣٦ فرصة عمل

المصدر : الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

من هذا الجدول يتضح أن عدد المشروعات التى تحتوى على مساهمات عربية لا تزيد عن ١١% من اجمالى عدد المشروعات التى تأسست في ظل قوانين الاستثمار وأن نسبة المساهمات العربية في هذه المشروعات وهى ٢١٢ مليون جنيه هى ١٦,٥% من اجمالى رؤوس الأموال المصدرة . ويلاحظ أن هناك مبلغ ٣ مليون جنيه مساهمات أجنبية تمثل نسبة ٠,٢٣% تقريباً من اجمالى رؤوس الأموال، أى أنها لا تشكل نسبة يعتد بها . وتجدر الاشارة إلى أن هذه المشروعات قد وفرت عدد ٣٥٣٦ فرصة عمل.

يوضح الجدول التالى رقم (٢)
المساهمات العربية بشركات الإسكان التى تم تأسيسها طبقاً لقوانين الاستثمار

اسم الشركة	تاريخ الموافقة	الشكل القانونى	راس المال بالألف جنيه	المشاركة العربية النسبة (الجنسية)
١- عمارتان للإسكان فوق المتوسط (محمد أحمد السلمابى	٧٢/١٠/١٤	فردى	٤٥	١٠٠% سودانى
٢- الشركة العربية للعقارات المتحدة	٧٥/١١/٣٠	ش.م.م	٣٠٠٠	١٠٠% كويتية
٣- عمارة الأمير بندر بن عبد العزيز (اليمامة سنتر)	٧٦/٧/٢٨	ش.م.م	٦٠٠٠٠	١٠٠% سعودى
٤- مبنى الاستثمارات العربية للتعمير	٧٤/١٢/١٥	فردى	١٠٤٠	الشركة الأم مصرية وبها جانب سعودى
٥- مصر إيران للمنشآت الإدارية والسياحية	٧٦/١٢/٢٦	ش.م.م	٦٠٠٠	٢٠% الإمارات
٦- طيبة ٢٠٠٠ (المصرية الكويتية للتنمية العقارية)	٨٠/٨/٢٢	فردى	١٠٥٠٠	الشركة الأم مصرية بها جانب كويتى
٧- شركة مامكو للإسكان	٨٠/٨/٢٣	ش.م.م	٥٠٠٠	٨٠% سعودى
٨- ٥٤٠ وحدة سكنية (المصرية الكويتية للتنمية العقارية)	٨٧/١٢/٢٠	فردى	١٩٠٦٦	الشركة الأم مصرية بها جانب كويتى
٩- شركة دلة للاستثمار السعودى.	٨٩/٤/١٢	ش.م.م	٦٠٠٠٧	١٠٠% سعودى
١٠- شركة الخليج للاستثمارات العقارية	٨٦/٢/٢٥	ش.م.م	١٥٥٤٨,٣	١٠% الامارات
١١- (٦٨٥) وحدة الاستثمارية العربية للتنمية العقارية	٩٢/١/١	ش.م.م	٨٠٠٠	١٠٠% كويتى
١٢- (مجمع سكنى) فيرست العربية للاستثمار العقارى والسياحى	٩٠/٦/٥	فردى	٥٠٠٠٠	الشركة الأم مصرية بها جانب سعودى
١٣- (٥٠٠ وحدة) المصرية الكويتية للتنمية العقارية	٩٢/١٠/٧	فردى	٦٩٩١	الشركة الأم مصرية بها جانب كويتى

المصدر : الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

يتضح من الجدول رقم (٢) أن غالبية المساهمات العربية كانت لجانب السعودى حيث بلغت نحو ٧٨% من إجمالى المساهمات العربية تليها المساهمات الكويتية التى بلغت نحو ٢١% من إجمالى المساهمات، ثم مساهمات الإمارات بنحو ١,٠% . أيضاً من الجدولين السابقين يمكن تبين أن إجمالى مساهمات الشركات التى تأسست في ظل قوانين الاستثمار بلغت نحو ٣ مليار جنيه مصرى.

وعلى الرغم من عدم وجود رقم واضح لإجمالى الاستثمارات في المجال العقارى إلا أنه يمكن القول بأنه في ضوء حجم المشروعات المنشأة في ظل قوانين الاستثمار فإن مساهمات هذه المشروعات كان جيداً في الفترة السابقة.

يتضح من الجدول السابق أيضاً أنه لم تكن هناك مساهمات لرأسمال العرب في مشروعات الإسكان منذ نهاية عام ١٩٩٢، وأنه في ظل القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ لم يتم تأسيس سوى أربعة مشروعات فقط، كما يلاحظ التركيز في شركات محددة اكتسبت خبرة ودراية بالسوق المصرى في هذا المجال، فعلى سبيل المثال الشركة المصرية الكويتية للتنمية العقارية التى نفذت ثلاث مشروعات من إجمالى (١٣) مشروع.

أيضاً، من خلال دراسة نوعية الوحدات التى تقدمها هذه المشروعات تبين أنها موجهه إلى فئة معينة من المستهلكين، حيث تقع كافة الوحدات في نطاق الإسكان الفاخر والإسكان فوق المتوسط، ويبدو أن هذه السمة غالبة على مشروعات الإسكان سواء الخاضعة لقانون الاستثمار أو خارج نطاقه، وهو ما يعنى أن معظم هذه المشروعات تلبى طلب فئة محددة من المستهلكين وتترك الفجوة واضحة في قطاعات أخرى من قطاعات الطلب وعلى وجه الخصوص قطاع طلب محدودى الدخل.

بوجه عام، تشير الأرقام المعروضة في الجدولين السابقين إلى أن مشروعات الاستثمار – أى المقامة في ظل قانون الاستثمار – تساهم بدرجة فعالة في مجال السوق العقارى وأن غالبية المساهمات في هذه المشروعات هى لمصريين – حوالى ٨٤% من إجمالى رؤوس أموال هذه المشروعات – وإن كانت مساهمات هذه المشروعات موجهه لفئة محددة من المستهلكين.

الخلاصـــــــة

أن المســاهمات العربــية والأجنبــية في مجال الإسكان – المجال العقارى – تعتبر ضــئيلة ولا تساهم بدرجة كبيرة في حل مشاكل الإسكان في مصر لأنها موجهه لفئة محددة مــن المســتهلكين، وتلــبى طلبات الإسكان الفاخر وفوق المتوسط والذى يتميز بالوفرة في سوق العقار المصرى.

وأنــه علــى الــرغم مــن أن المساهمات العربية في مجال الإسكان في ظل قوانين الاســتثمار تشكل نحو ١٧% من اجمالى مساهمات الشركات المقامة في ظل هذا القانون إلا أنهــا كمــا أوضحنا، لا تغطى إلا شريحة واحدة من شرائح الطلب وهو ما يؤكد أن هناك ما تــزال نــدرة فــي الســوق العقارى من حيث المساكن التى تلبى احتياجات محدودى الدخل والشــباب وهم الذين يمثلون الشريحة الكبرى من الطلب على العقارات، وليس أدل على ذلك مــن وجــود عجــز واضــح فــي الوحدات العقارية في مشروعات الدولة لاسكان الشباب ومحدودى الدخل أمام تزايد الطلب من المتقدمين لحجزها.

ويــبدو أن عــزوف الشــركات الاســتثمارية عن الاستثمار في المنتجات العقارية الموجهــه لمقابلــة احتــياجات محدودى الدخل ترجع إلى انخفاض ربحية الاستثمار في هذا الــنوع من الوحدات السكنية مقارنة بالربحية المرتفعة للاستثمار في مجال الإسكان الفاخر . والنتيجة المنطقية لهذا التشوه في توزيع العرض من المنتجات العقارية هو أنه لا تزال هناك فجــوة تســويقية فــي السوق العقارى يمكن من خلالها دخول منتجات عقارية من الإسكان الاقتصــادى مــنخفض التكالــيف بديــلاً عن المنتجات العقارية –الفاخرة التى يتسم سوقها بالركود.

ولا شــك أن تركــيز الشركات العقارية – سواء القائمة في ظل قانون الاستثمار أو غــيرها – علــى الاستثمار في منتجات عقارية فاخرة لا يوجد طلب كاف عليها يجعلها غير قابلــة للتســييل في الوقت المناسب لآجال هذا الاستثمار وهو ما ينطوى على مخاطر نقص الســيولة فــي الشــركات العقاريــة، والتى قد تصل إلى حد التعثر وتمتد هذه المخاطر إلى القائمين على تقديم التمويل لهذا النوع من المنتجات العقارية.

يمكـــن الخروج بنتيجة هامة من هذه الخلاصة المتقدمة، وهى أنه يجب إعادة النظر فـــي أســـلوب الحوافـــز المقدمـــة من الدولة لمشروعات الإنتاج العقارى بحيث تقصر هذه الإعفـــاءات علـــى المشـــروعات الـــتى توجه إنتاجها العقارى إلى معالجة مشكلة هامة من مشـــكلات الســـوق المصـــرى وهـــى مشكلة الإسكان لمحدودى الدخل وبما يرفع من ربحية الاستثمار في هذا النوع من الإسكان مما قد يغرى المستثمرين على الدخول فيه، مع رفع اية قـــيود علـــى هذا النوع من الاستثمار قد تعوق حرية المستثمرين سواء مصريين أو عرب، ومـــنع هـــذه الحوافز عن النوع الآخر من الاستثمار وهو الاستثمار في الإسكان الفاخر بما يـــرفع تكلفته ويوجه المستثمرين لعدم المغالاة فيه والاتجاه للنشاط الأكثر ربحية وهو إسكان محدودى الدخل.

المحور الثانى:

« التثمين العقاري : أسسه العلمية ، وفنونه ، الإطار التشريعى »

البحث الأول: أصول وفنون التثمين العقاري والبيع فى المزاد العلنى

أ. سيد سيد الحبشي ــ رئيس مجلس إدارة الجمعية المصرية لمثمني الأملاك العقارية

البحث الثانى: الأسس العلمية للتقويم والتثمين في الفكر والتطبيق الاقتصادى والمحاسبى

أ.د. محمد عبد الحليم عمر ــ مدير مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي

البحث الثالث: دور الخبير المثمن ق قانون التمويل العقارى رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية

أ.د. السيد عيد نايل – أستاذ القانون المدنى – وكيل كلية الحقوق – جامعة عين شمس

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

أصول وفنون التثمين العقاري
والبيع بالمزاد العلني

إعـــــداد

الأستاذ/ سيد سيد الحبشي

الخبير المثمن العقاري

رئيس مجلس إدارة الجمعية المصرية لمثمني الأملاك العقارية

رئيس مجلس إدارة الجمعية العلمية المصرية للخبرة والتثمين والتصفية

في الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

مقدمة:

فـي أعقاب انتصارات أكتوبر عام ١٩٧٣، والأخذ بسياسة الانفتاح الاقتصادي، انتعش الاسـتثمار العقـاري، وزاد الطلـب على الأراضي من أجل بناء الوحدات السكنية والفيلات والمنـتجعات السـياحية، بالإضافة إلى الإسكان الإداري والتجاري. والمشروعات الصناعية؟. وارتـبط ذلك بالحصول على قروض بضمان العقارات سواء الأراضي أو المباني. وأدى هذا إلى الطلب على خدمات وخبرات المثمنين العقاريين لتثمين الأراضي والمباني، فضلاً عن قيام الخبراء المثمنين للعقارات بالبيع بالمزاد العلني سواء كان اختيارياً أم إجبارياً.

والإطـار التشـريعي الـذي يـنظم عمـل الخـبراء المثمنين تمثل في القانون ١٠٠ لسـنة ١٩٥٧ فـي شـأن بعـض البـيع الـتجارية (المـنقولات فقـط)، ولـم يتطرق إلى العقـارات، كمـا نظـم عمـل الخـبراء المثمنيـن كـل مـن قـانون تنظـيم المـزايدات والمناقصات ٨٩ لسنة ١٩٩٨م، وقانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩م.

وظـل الخـبراء المثمنيـن يمارسـون تثميـن العقارات وبيعها بالمزاد العلني دون إطـار تشـريعي إلـى أن صـدر قـانون الـتمويل العقـاري رقـم ١٤٨ لسـنة ٢٠٠١م، ولائحـته التنفـيذية، والقـرار الجمهـوري الخـاص بإنشـاء الهيـئة العامة لشئون التمويل العقـاري. والوثـائق الحاكمـة للـتمويل العقـاري صـنفت الـدور الـذي يقوم به الخبير المثمن العقاري إلى تصنيفين وهما:

١- خبير التقييم، وهو الذي يقوم بعملية تثمين العقار.

٢- الوكيل العقاري، وهو الذي يقوم بالبيع بالمزايدة.

وهـناك أسـئلة كثـيرة تـدور فـي أذهـان مـن يعملون في السوق العقاري سواء كانوا بائعين أم مشترين، أم مستثمرين، أم رجال البنوك وغيرهم.

مـا هـو التثميـن العقـاري؟ ومـا هـي مستوياته؟ وما هي استخداماته؟ ومن هو الخبير المثمن العقاري؟

وكـيف تـتم عملـية التثميـن العقـاري ومـا هـي مـراحلها حتى كتابة التقرير النهائي.

ومـا هـو الإطـار التشـريعي الـذي يـنظم عمل الخبير المثمن العقاري؟ وما هي حقوقـه والـتزاماته؟ ومـا هـي اختصاصـاته؟ ومـا هـي الشـروط الواجب توافرها في الخبير المثمن حتى يتم قيده سواء فى جدول خبراء التقييم وجدول الوكلاء العقاريين؟

وما هو البيع بالمزاد العلني؟ وما هي أنواعه؟ وما هي إجراءات البيع بالمزاد العلني؟ وكيف نظم كل من القانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م، والخاص ببعض البيع التجارية والقانون ٨٩ لسنة ١٩٩٨م، والخاص بالمزايدات والمناقصات، وقانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩م، وقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م ولائحته التنفيذية البيع بالمزاد العلني؟

خطة الدراسة تنقسم إلى ما يلي:

١- المبحث الأول: مهنة الخبرة والتثمين، والبيوع التي تمارس في نطاقها.

٢- المبحث الثاني: الإطار التشريعي المنظم لمهنة الخبرة والتثمين.

٣- المبحث الثالث: التثمين العقاري.

٤- المبحث الرابع: الإطار التشريعي المنظم لعمل الخبير المثمن العقاري.

المبحث الأول

مهنة الخبرة والتثمين والبيوع التي تمارس في نطاقها

١/١ تعريف مهنة الخبرة والتثمين:

هناك العديد من التعريفات التي وضعت لهذه المهنة، وكان أهمها التعريف المنبثق من ممارسة المهنة بالمملكة المتحدة (إنجلترا) حيث عُرفت بأنها "**المهنة الإيجابية في تناول الأشياء بقيمتها، ووضع ثمن لهذه القيم يكون عاملاً أساسياً على تسويقها واختيار عملائها المتخصصين للتنافس على حيازتها واقتنائها**".

وإن كنا نرى أن هذا التعريف في مجمله يفتقر إلى الشمولية والمساحة العريضة لهذه المهنة وعمقها التاريخي.

وإن كان يمكن القول أنه أول تعريف يقترب من حقيقة هذه المهنة ذات التاريخ الطويل والتي اتخذت أشكالاً ومسميات عديدة على مر العصور حتى وصلت إلى الشكل الحالي، والذي كان نتيجة لجهود سنين طويلة من البحث والكفاح الخاص بالجمعية العلمية المصرية للخبرة والتثمين والتصفية والتي قامت بوضع التعريف الآتي:

"**هي المهنة التي تقوم بوظيفة تقييم الأموال (المنقولات أو العقارات) وتسويقها للإسهام في مجالات التنمية الاقتصادية والاجتماعية وإثراء الحياة التاريخية والفنية بجهدها المتميز**".

وهذا التعريف لم يأتي من فراغ، بل سبقه دراسة طويلة في تاريخ المهنة بدءً من الأسواق القديمة في عصور المقايضة والمبادلة إلى ظهور أسواق النخاسة (العبيد) وقيام النخاس بمهنة الدلالة.. ومن القيم صاحب الخبرة إلى الملتزم إلى الخبير المثمن.

٢/١ تعريف الخبير المثمن:

في إنجلترا أطلقوا على الخبير المثمن لفظ Expert ومدلوله يقطع معنى الخبرة Experience في مختلف نواحي الحياة، ونحن لا نميل لاستخدام المسمى الذي أخذ به القانون (٨٩) لسنة ١٩٩٨م في شأن قانون تنظيم المناقصات والمزايدات. ولا ما أخذت به محاكم الولايات المتحدة الأمريكية في تسمية الخبير

باسم Auctioneer لأن هذه الكلمة أساساً مأخوذة من الكلمة Auction بمعنى مزاد والاسم المشتق منها يعني في اللغة العربية "دلال" وليس خبيراً مثمناً.

فالخبير المثمن من الممكن أن يقوم بأعمال الدلالة، ولكن لا يمكنه القيام بأعمال الخبرة والتثمين لذلك نقترح أن يكون المسمى العلمي هو الخبير المثمن. وهو ما يعرف في اللغة الإنجليزية بمصطلح Appraisal Expert وهذا المعنى من واقع المسمى اللغوي المتعارف عليه. وهذه العبارة معناها ينصب أساساً على مهنة وضع قيمة Value للأموال (عقارات ومنقولات) بقصد تحديد ثمن لها Price.

الخبير المثمن هو في واقع الحال من ذوي الخبرة التي يكتسبها بالممارسة أو الهواية الأصلية في العديد من المجالات،ويكون على دراية تامة بالنواحي الاقتصادية والعلمية والتاريخية والفنية والاجتماعية التي يقوم باستثمارها في خدمة المجتمع. وهذا يستلزم أن يكون الخبير المثمن ذا كيان قانوني مركب فهو وكيل للبائع ونائب للمشتري (ولم يضع له القانون هذه الصفة ــ سواء رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م في شأن بعض البيوع التجارية و ١٧ لسنة ١٩٩٩م في شأن قانون التجارة).

ووظيفة الخبير هي تقييم الأشياء من واقع طبيعتها وتاريخها ومدى احتياج السوق لها وفرص بيعها، ثم القيام بعد ذلك بوضع ثمن يطابق هذه القيمة، ثم الإعلان عنها بالوسيلة الذكية التي يتخيرها، والتي تخاطب مباشرة صاحب الحاجة أي المشتري، ويحدد في الإعلان: تاريخ البيع ومكانه، وتكون وسيلة البيع الوحيدة في هذه الحالة هي البيع بالمزاد العلني.

وقد أطلق على الخبير المثمن على مر العصور العديد من المسميات والتعريفات المختلفة التي لم تنصفه على الإطلاق لدرجة أن الناس تعارفوا على تسميته إلى عهد قريب بالدلال.

ومن خلال الأبحاث والندوات العلمية التي عقدتها الجمعية العلمية المصرية للخبرة والتثمين والتصفية وزيارتنا للعديد من بيوت الخبرة والتثمين في العالم الغربي، يمكن لنا وضع تعريف للخبير المثمن كالآتي:

"هو الشخص صاحب الموهبة الشخصية والدراية العلمية والفنية الذي يتناول الأموال على اختلافها بالتقييم الفني وما يترتب على ذلك من تقييم مادي ومعنوي ووضع أسس تسويقها لراغبيها في إطار من الأمانة والشرف دون غش أو خداع وفقاً لما نص عليه المشرع والقانون".

٣/١ أنواع البيوع التي يمارسها الخبير المثمن:

١/٣/١ البيع بالمزاد العلني:

البيع بالمزاد العلني طريقة من طرق البيع. وقد يكون البيع بالمزاد إما بيعاً جبرياً أو بيعاً اختيارياً.

والبيع بالمزاد الجبري: بيع تغل فيه يد مالك الشيء، وهو بالطبع المدين الذي عليه دين تُباع فيه الأشياء لصالح الدائن أو مجموعة الدائنين ولا يكون لإرادة مالك الشيء أي إرادة على الإطلاق، أو سلطان على الأشياء المباعة، والحكم الصادر ضد المدين لبيع هذه الأشياء لصالح مجموع الدائنين هو بمثابة حكم بالإعدام وهذا النوع من البيع الجبري على عكس البيع بالمزاد العلني الاختياري الذي يكون فيه لمالك الشيء حرية البيع من عدمه، أو تحديد الثمن الذي يراه ولا يشاركه في ذلك إلا أهل الخبرة من الخبراء المثمنين.

والمزاد العلني طريقة من طرق البيع ولكنها تتميز بعامل السرعة حيث يتم النشر عن الأشياء المباعة في الصحف ووسائل الإعلام المختلفة بطريقة مختصرة. وتحدد في هذه الإعلانات: وقت انعقاد الجلسة، ومكانها، كما تحدد الأشياء المراد بيعها، وتأمين دخول المزاد للجدية.

وكذلك طبع كراسة الشروط والمواصفات والتي تحدد فيها الأشياء المراد بيعها بالتفصيل، ولابد من أن يتسلمها كل متزايد لتكون حجة على البائع والمشتري كما يكون الخبير المثمن متضامناً في المسئولية.

والحق يقال: أن جو المزاد الاختياري يختلف تماماً عن المزاد العلني الجبري.

فوجه الخبير المثمن هنا يكون بشوشاً، والعيون مترقبة وصول المشترين بلهفة وابتسامة وفرحة، ويكون مالك الشيء أيضاً قلقاً ومسروراً في حالة كثرة المتزايدين. والحق يقال: إن المزاد العلني من أكبر الصور الحضارية في الغرب حيث أنه أسرع طريقة للبيع، كما أنه أفضل طريقة للحصول على أعلى سعر حيث التنافس بين المشترين وظهور قانون العرض والطلب ونجد هذه الطريقة ناجحة في جمهورية مصر العربية وخصوصاً في الهيئات والمؤسسات والشركات العامة والاستثمارية. وكانت منتشرة قبل الثورة وكان الأجانب هم القائمين على هذه

المزادات، وتلقفها المصريون من الأجانب باقتدار، ولكن بعض أبناء الشعب المصري اعتبر المزاد العلني فضيحة تودي بسمعتهم، واختلط الحابل بالنابل على هؤلاء (البيع بالمزاد العلني الجبري والاختياري) ولقد برعت الدول الأوروبية ، وعلى رأسها إنجلترا وإيطاليا وهما من أسبق الدول ــ في طريقة البيع بالمزاد العلني.

٢/٣/١ يباشر الخبير المثمن وفي نطاق اختصاصه البيوع الآتية:

١/٢/٣/١ البيوع الاختيارية:

هي البيوع التي ترد على العقار والمنقول والتي يعهد بها الأشخاص للخبير ليقوم بعرضها للبيع في مزاد علني .. وهذا النوع من البيوع هو الذي أفرد له المشرع القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م في شأن بعض البيوع التجارية وتخضع هذه البيوع لشروط التعاقد المبرم فيما بين الخبير المثمن والعميل وهذا النوع هو الشائع في العمل.

٢/٢/٣/١ البيوع الجبرية:

وهي البيوع التي تعهد بها المحاكم للخبراء المثمنين المقيدين بسجلاتها للقيام بإجراءات البيع وفقاً لما تحدده الأوامر الصادرة من القضاء في هذا الشأن ويخضع الخبير المثمن هنا لكل الاشتراطات المحددة له من قبل المحكمة مصدرة الأمر.

٣/٢/٣/١ البيوع الإدارية:

وهي البيوع التي تتم لصالح الوزارات والمصالح الحكومية ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العام. وقد انتظمت أحكام هذه البيوع في القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨م بإصدار قانون تنظيم المناقصات والمزايدات. حيث أجاز القانون لهذه الجهات أن تعهد بالبيوع التي تتم لصالحها إلى أحد الخبراء المقيدين بسجل الخبراء المثمنين بوزارة التجارة على أن تقتصر مهمته على القيام بأعمال الدلالة، ولا يتم إرساء المزاد إلا بموافقة اللجنة المشكلة لهذا الغرض.

٤/٢/٣/١ البيوع ذات الطابع الخاص:

هي البيوع الخيرية التي تجمع ما بين البيع الاختياري والبيع الجبري والإداري.

وفي هذا البيع ينظر إلى حصيلة البيع الإجمالية بغض النظر عن القيم المادية للأشياء المباعة.وهذا البيع يكون لصالح الجمعيات الخيرية، ولا ينظر فيه إلى قيمة

الشـــيء بـــل إلـــى قـــيمة المتـــبرع، وعلى سبيل المثال قد يكون التبرع نظير الحصول على وردة أو منديل أو عصا لأحد العظماء.

ممـــا ســـبق يتضـــح لـــنا أن الـــتعريف الـــذي نـــأخذ به لمهنة الخبرة والتثمين هو الـــتعريف الـــذي قامـــت بوضـــعه الجمعـــية العلمية المصرية للخبرة والتثمين ونصه: "**مهنة الخـــبرة والتثميـــن هـــي المهـــنة التـــي تقوم بوظيفة تقييم الأموال (المنقولات والعقارات) وتســـويقها للإســـهام فـــي مجـــالات التنمـــية الاقتصـــادية والاجتماعـــية وإثـــراء الحياة التاريخية والفنية بجهدها المتميز**".

والخبـــير المثمـــن: "**هـــو الشـــخص صـــاحب الموهـــبة والدرايـــة العلمية والفنية الـــذي يتـــناول الأمـــوال علـــى اخـــتلافها بالتقيـــيم الفنـــي وما يترتب على ذلك من تقييم مـــادي ومعـــنوي ووضـــع أســـس تســـويقها لراغبـــيها في إطار من الأمانة والشرف دون غش أو خداع وفقاً لما نص عليه المشرع والقانون**".

والبـــيوع التـــي تقـــع فـــي نطـــاق اختصـــاص الخبـــير المثمـــن هـــي: "**البـــيوع الاختـــيارية، والبـــيوع الجـــبرية، والبـــيوع الإداريـــة، والبـــيوع ذات الطـــابع الخاص في إطار البيع بالمزايدة**".

٣/٣/١ إجراءات البيع بالمزاد:

يقـــوم الخبـــير المثمـــن بعمـــل الترتيـــبات اللازمـــة للمـــزاد، وذلك من واقع خبرته وممارســـاته وتعاملـــه مـــع مخـــتلف الأفـــراد والفـــئات، ويلاحظ أن إعداد المزاد يجب أن يكون مواكباً للحالة الاقتصادية، فماذا يعني هذا الكلام؟

نقـــول: يجـــب عـــند إعـــداد المـــزاد الربط بين الظروف الاقتصادية والمزاد، فمثلاً إذا كانـــت الـــبلاد تمـــر بفـــترة مـــن الكســـاد فإنـــه يجـــب الاهتمام بتقديم بعض تسهيلات الســـداد، بيـــنما قـــد لا يحـــتاج الأمـــر إلـــى مـــثل هـــذه التســـهيلات في فترات الانتعاش الاقتصادي، بل قد لا يكون وارداً على الإطلاق.

١/٣/٣/١: وتـــبدأ إجـــراءات المـــزاد بتلقـــي الخبـــير المثمـــن أمـــر التكليف من صاحب الشـــأن (فـــرد أو هيـــئة) ثـــم يقـــوم بمعاينة الشيء المباع، ووضع تقرير خاص به، ويجب الإشـــارة إلـــى أنـــه فـــيما يـــتعلق بالبـــيوع الحكومـــية أو بيوع القطاع العام، فإن الخبير لا يضـــع أســـعاراً للأشـــياء المـــباعة: بـــل يقوم بالشق الثاني، وهو "الدلالة" فقط لتنشيط السعر الـــذي تقـــدره المصـــلحة الحكومـــية، أو الشـــركة الـــبائعة والخبير المثمن لا يعلم شيئاً عن

السعر الموضوع، وذلك طبقاً للمادة (١١٧) من القانون ٨٩ لسنة ١٩٩٨م بشأن المناقصات والمزايدات وعلى ضوء المعاينة يقوم الخبير بإعداد تقدير الأسعار بالنسبة للأشياء المباعة موضحاً أن هناك عيوباً، هي كذا، وكذا، ويضمنها التقرير، فمثلاً: قد تعرض للبيع قطعة أرض، سوف ينال جزءاً منها خط التنظيم مما يقلل من قيمتها، بعكس قطعة الأرض المقابلة لها سلمت من ذلك، فبيعت بأسعار عالية، كما أن التقدير قد يرفع من أثمان الأرض المباعة ومن قيمتها، وذلك بإبراز مزاياها المتعددة. فقد تكون قطعة الأرض على ناصية مثلاً، وترتبها الطينية تحمل إحدى المزايا التي تخلو منها قطعة أرض طفيلية، إذ تحتاج الإنشاءات إلى "خوازيق" وبالتالي تحتاج إلى تكلفة أكثر وهذا يقلل من قيمتها. كل ذلك ملاحظات يضمنها الخبير تقريره.

٢/٣/٣/١ أما في حالة البيع القضائي أي البيع عن طريق حكم قضائي، فإن الخبير المثمن يمنع كلية من إبراز نقاط الضعف على الإطلاق، ويباع الشيء على حالته، وهناك عبارة يجب إبرازها في هذا الموقف وهي "يقر المشتري أنه عاين الشيء المبيع، المعاينة النافية لكل جهالة، ويوافق على شرائه بحالته الراهنة". وهذا يعفي القاضي من المسئولية عند وجود عيوب.

وإذا حدث أن الخبير المثمن أبرز جوانب الضعف في الشيء المبيع، فقد يفسر ذلك على أن الخبير يتواطأ مع المشتري، أو أنه يقصد "تطفيشه"، أو بمعنى أصح، حفزه على عدم القيام بالشراء، ولذا فإن الخبير المثمن لا يجد مفراً من الاعتداد بالعبارة السابقة التي تنفي الجهالة بالمباع. وفي هذه الحالة، فإن الخبير المثمن يضع كما يقال "الحمل كله" على الجهة الحكومية البائعة.

٣/٣/٣/١: وأما بالنسبة للقطاع الخاص والاستثماري فإن الخبير المثمن عليه أن يبرز كل صغيرة وكبيرة والعيوب الخفية المتواجدة بالشيء المبيع.

فمثلاً: قد يقوم الخبير المثمن بالإعلان عن بيع قطعة أرض. وكما سبق أن أشرنا أنها ستكون من حصة خط التنظيم، أي أن المشتري سوف يشتري "ما لم يملكه" بالإضافة إلى أنه أي المشتري في حالة حصوله على تعويض من الحكومة، فسوف يحصل على جزء قد يكون ضئيلاً بالقياس للمبالغ التي قد دفعها في الأرض المباعة. وفي مثل هذه المواقف يتعين على الخبير المثمن أن يتصور أنه في

موضـــوع المشـــتري، كمـــا قـــد تصـــور نفســـه فـــي موضع البائع في مواقف أخرى حتى يكون عدلاً في عمله بين الطرفين.

١/٣/٣/٤: الخبير المثمن وكراسة الشروط:

وهـــناك مـــا يعـــرف بكراســـة الشـــروط، وهذه الكراسة تحوي في أسطرها توصيفاً دقـــيقاً للأشـــياء المـــباعة ففـــي المـــنقولات مـــثلاً: كالـــتحف يجب أن تذكر تواريخها، أي كونهـــا قديمـــة أو حديـــثة، فـــإن الـــتحفة كلما أوغلت في القدم ارتفع سعرها وعلت قيمتها. كمـــا يجـــب الإشـــارة إلـــى أنـــواع هـــذه الـــتحف، وعمـــا إذا كانـــت: سيفر، أو جاليه، أو البروسلين، أو الذهب، أو الفضة، إذ أن لذلك أهميته في تحديد قيمة التحفة.

والخبـــير المثمـــن يجـــب أن يكـــون ملمـــاً بمحتويات كراسة الشروط إلماماً كاملاً. إذ أنـــه فـــي حالـــة عـــدم توافـــر معلومات كافية عن المباع لدى الخبير، فإنه سوف يواجه بمشـــاكل لا حصـــر لهـــا، حيـــث إنـــه قد يتعرض لسؤال من أحد المتزايدين يتعلق بالسلعة أو الـــتحفة المـــباعة مـــثلاً، ولا يكـــون الجـــواب حاضراً لعدم إلمامه بالمباع، فإن شخصية الخبـــير المثمـــن ســـوف تهـــتز أمـــام المتزايديـــن، بـــل يمكـــن أن يقوم ــ فجأة ــ بعض المتزايديـــن المتهوريـــن بالانقضـــاض علـــى الخبـــير المثمـــن وسحبه من ملابسه لإخراجه مـــن قاعـــة المـــزادات، مـــع اتهامـــه بعدم الخبرة في إدارة المزادات وعدم الإلمام بالتثمين، لـــذا يجـــب أن يـــتوفر الإلمـــام الكـــامل كمـــا ســـبق ــ وأن ذكـــرنا ــ بالبـــيانات المتعلقة بالمباع.

١/٣/٣/٥: تأمين المزاد:

ومـــرة أخـــرى نشـــير إلـــى أهمـــية اهـــتمام الخبير المثمن بتأمين المزاد، حيث قد يوجـــد بعـــض المشـــاغبين الذيـــن يرغـــبون في الحصول على مبيعات محددة بالسعر الذي يرغـــبونه، وقـــد يســـتخدمون فـــي ذلـــك وســـائل غير نظيفة من "بلطجة" وتهديد أو ترويج إشـــاعات كاذبـــة علـــى مواصـــفات المبـــيعات التي تجري عليها المزايدة، وذلك بغرض أن يهـــرب المـــتزايدون حســـنوا النـــية مـــن القاعـــة تاركين لهم الحلبة لإدارتها كيفما شاءوا، ومثل هذه الأمور تحدث في حالة بيع المخلفات، وأحياناً تحدث في البيع الجبري.

ولكـــن هـــل يعنـــي هـــذا أنـــنا نجـــد عدداً من الخفر والعسكر وضباط الشرطة في كل مزاد؟

لقد أشرنا إلى أهمية تأمين المزادات الخاصة ببيوع محددة، أما بالنسبة لصالات المزادات العادية التي نقرأ عنها في الصحف بين الحين والآخر، سواء كانت ثابتة أو غير ذلك، فهي لا تحتاج لمثل هذا التأمين ويكتفي بمفتش الرقابة التجارية.

وأخيراً يمكننا أن نقول: أن الخبير المثمن أنهى إجراءات إقامة المزاد وحضر المتزايدون وبدأ المزاد، ولكن قد يتبادر إلى أذهاننا هذا السؤال هل يمكن للخبير المثمن أن يتنبأ بالعدد الذي سيحضر من المتزايدين؟ وقد تسأل لماذا هذا السؤال؟

وللإجابة عن ذلك: تعنى إعداد الصالة لاستقبال المتزايدين، ولابد أن توفر لهم سبل الراحة، فنحن لا نتصور أن رجلاً من رجال الأعمال جاء ليشتري الفيلا المعروضة للبيع مثلاً دون أن يجد كرسياً أو مقعداً للجلوس عليه، ومن ثم يجب أن يتنبه الخبير المثمن لذلك من خلال كراسات الشروط المسحوبة، وهذا يعني أن الذين لم يحضروا لم يقوموا بالدراسة الكافية لكراسة الشروط، بينما حضر الذين ألموا جيداً بمحتويات الكراسة وشروطها، وبذلك تكون هذه الكراسة بمثابة مرآة للعدد الذي سيحضر المزاد.

ومن الأشياء التي يجب أن ندركها جيداً ما يقوم به الخبير المثمن في حالة إعداد المزاد للقطاع الخاص أو الاستثماري، فإذا كان المطلوب بيع أحد العقارات فيتحتم على الخبير المثمن أن يحصل على شهادات يقدمها البائع خاصة بهذا العقار، يتعلق مثلاً: بخطوط التنظيم وارتفاعات البناء في هذه المنطقة، ومن الملاحظ أن الخبير المثمن غالباً لا يكتفي بهذه الشهادات التي يحصل عليها من البائع بطريقة تشوبها احتمالات كثيرة، ولذا فهو ــ من جانبه ــ يتصل بمثل هذه الجهات المانحة لتلك الشهادات ليحصل منها بنفسه على ما يؤكد صحة هذه الشهادات، وبالتالي يكون الخبير المثمن قد اطمأن قلبه وهو يعد المزاد، وحتى لا يتعرض لأي مشاكل تنتج عن بيانات ومعلومات خاطئة وغير صحيحة.

كل هذا يقوم به الخبير المثمن لإعداد المزاد قبل أن يمسك مطرقته معلناً بين الحين والحين، من قال؟ وقبل أن يطرق المطرقة قائلاً: لمن رسا عليه المزاد "مبارك".

المبحث الثاني

الإطار التشريعي المنظم لمهنة الخبرة والتثمين

ينظم مهنة "الخبرة والتثمين" القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م، كما تعرض قانون التجارة الجديد رقم (١٧) لسنة ١٩٩٩م لبعض أحكام تخص "الخبير المثمن" بمناسبة معالجته لأحكام بعض البيوع التجارية، وهي: البيع بالتقسيط، والبيع بطريق التصفية أو المزايدة العلنية، وذلك بالفرع الثاني من الفصل الثاني من الباب الثاني وذلك بالمواد من (١٠٨ إلى ١١٤).

وسوف نتناول تعريف الخبير المثمن ومهمته والطبيعة القانونية له.

١/٢ التعريف بالخبير الثمن ومهمته في ضوء القانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م:

يعتبر الخبير المثمن وفق ما جاء بأول قانون ينظم مهنة الخبير والتثمين بصفة عامة (المادة ٩)، وهو القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م، كل من يقيد بالسجل المعد لذلك بوزارة التجارة إذا توافرت بشأنه الشروط التي حددتها المادة (١٠) من ذات القانون. ويخضع لهذا التعريف والشروط الخبير المثمن للمنقولات فقط أياً كانت طبيعة الشيء المراد بيعه بالمزاد.

وبرغم بساطة هذا التعريف، نجد أنه لا يشار فيه إلى مهمة أو وظيفة الخبير المثمن مكتفياً بالتركيز على أهمية القيد بجداول أو سجلات وزارة التموين، وتوافر شروط هذا القيد. وكان يقتضي الأمر إضافة معايير أخرى شخصية إلى جوار معيار القيد، وشروط هذا القيد.

٢/٢ وتتلخص الشروط الواجب توافرها لقيد الشخص خبيراً مثمناً طبقاً للمادة (١٠) من قانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م في أن يكون مصري الجنسية، وألا يقل سنة عن ٢١ سنة ميلادية دون أن يصيبه عارض من عوارض الأهلية، بالإضافة إلى أن يكون محمود السيرة لم يسبق الحكم عليه في جناية أو جنحة سرقة أو تزوير أو شرع في ارتكاب أي من هذه الجرائم، أو خيانة أمانة، أو شهر إفلاسه ما لم يرد إليه اعتباره. كما يجب ألا تصدر منه ما يخل بأحكام القانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م.

كما يشترط طبقاً للمادة (١٠) المشار إليها: ألا يكون طالب القيد قد فصل من وظيفة عامة، أو صدر قرار بمحو اسمه من سجل إحدى المهن التي ينظمها القانون إذا كان هذا الفصل أو المحو لأمور تمس الشرف أو النزاهة.

ولعل أهم الشروط التي اشترطتها المادة (١٠) المشار إليها: أن يكون الخبير راغب القيد حاصلاً على درجة علمية، أو "دبلوم" من إحدى الجامعات المصرية أو ما يعادلها من شهادة فنية يصدر قرار من الوزير المختص باعتمادها، بالإضافة إلى مدة خبرة عملية قدرها ثلاث سنوات على الأقل بمكتب أحد الخبراء المثمنين، ويخصم من هذه المدة خبرة طالب القيد في أعمال يصدر بشأنها قرار من وزير التجارة تكسبه الخبرة والتثمين في ميادينها المختلفة.

وأعفى المشرع الخبراء المثمنين وقت صدوره من شروط الجنسية المصرية والمؤهل الدراسي والتمرين المشار إليها بالمادة (١٠) بشرط أن يكونوا قائمين بمزاولة المهنة فعلاً، وبصفة مستمرة مدة ثلاث سنوات سابقة على تاريخ العمل بالقانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م، وأن يتقدموا بطلب قيدهم في السجل خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدوره (المادة ٤٦ من القانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م).

وأكدت اشتراط قيد الخبير المثمن بالسجل الخاص بذلك المادة (١١٠) من قانون التجارة رقم (١٧) لسنة ١٩٩٩م بقولها:

"لا يجوز بيع السلع المستعملة بالمزايدة العلنية إلا بواسطة خبير مثمن مقيد في السجل الخاص".

وتتحصر مهمة الخبير المثمن طبقاً لما جاء بمواد القانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م في معاينة السلع والبضائع المراد بيعها ــ والتي لا تكون إلا مستعملة، ويتم بيعها بطريق المزايدة العلنية ــ ثم حصر هذه السلع ووضع بيان مفصل عنها، وأن يتضمن هذا البيان تصنيفاً لكل نوع، وعدده، ودرجة جودته، وتحديد ثمن لها طبقاً لخبرته ومعايير مقبولة حتى يكون هذا السعر أساساً لبداية المزايدة لا يقل عنه. كما أن على الخبير المثمن مراعاة أحقية المتقدم للمزايدة من جمهور المتزايدين، وما إذا قام هذا الأخير ــ أي المتقدم للمزايدة ــ بسداد تأمينه والتزاماته لدخول المزاد من عدمه.

وتنتهي مهمة الخبير المثمن فور رسو المزاد على أحد المتزايدين وطبقاً للشروط المشار إليها.

٣/٢ الخبير المثمن لا يقوم بأعمال تجارية، ولا يكتسب صفة التاجر:

من الأمور الواجب إيضاحها أن الخبير المثمن لا يقوم بأعمال تجارية ولا يكتسب صفة التاجر. ولو قام بأعمال الخبرة والتثمين بصفة مستمرة واعتبار هذه الأعمال مهنته الرئيسية أو الوحيدة، ومصدر رزقه الرئيسي.

وأساس ذلك: أن الخبير المثمن يقوم بمهنته مستغلاً في ذلك خبرته وتعليمه وملكاته في القيام بأعمال الخبرة والتثمين شأنه في ذلك شأن أصحاب المهن الحرة كالمحامين والأطباء، والمحاسبين وغيرهم.

وإيضاحاً لذلك: فإن الخبير المثمن عند قيامه بمهمته إنما يقوم بها باسم غيره ولحسابه، ولا تعود عليه نتائج أعماله بمناسبة مهنته في البيع بالمزاد العلني، كما لا يعد "الخبير المثمن" قائماً بأعمال وكالة بالعمولة حيث يتعاقد الأخير باسمه الشخصي لحساب الغير.

وبذلك تخضع أعمال الخبير المثمن لأحكام القانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م والقانون ١٧ لسنة ١٩٩٩م في شأن حقوقه، ومسئوليته بالإضافة إلى الأحكام العامة في القانون المدني عند عدم وجو نص خاص.

٤/٢ الطبيعة القانونية لمهنة الخبرة والتثمين:

لقد التبس أمر تحديد الطبيعة القانونية لمهنة (الخبرة والتثمين) على الكثير من المهتمين بتلك المهنة. وذلك أن كتب "الفقه القانوني" لاسيما (فقه القانون التجاري) لم يتناول بحث هذه الطبيعة، فجاءت خلواً من هذا المنهج اللهم إلا في تفسير بعض البنود الخاصة بالقانون رقم (١٠٠) لسنة ١٩٥٧م في شأن البيع.

ولقد أدى هذا اللبس بالبعض فزعموا أن مهنة الخبرة والتثمين والسمسرة سواء بسواء، وبذلك وضعوا "الخبير المثمن ــ بلا حرج ــ مع السمسار في مقام واحد، كما ذهب البعض إلى مفهوم آخر يعتبر الخبير المثمن وكيلاً بالعمولة يعمل لحساب صاحب الشأن.

ونحاول بيان طبيعة هذه المهنة، وتكييفها القانوني،والمفهوم القانوني لكل من السمسرة والوكالة بالعمولة. وعما إلى كانت "الخبرة والتثمين" تدنوا منهما، أو من أيهما وذلك على التفصيل الآتي:

٢/٤/١ السمسرة:

عقد السمسرة من عقود الوساطة إذ مقتضاه يتعهد السمسار بعملية البحث عن شخص يرتضي التعاقد مع هذا العميل لإبرام صفقة معينة، أو إقناع شخص عن طريق التفاوض لإبرام عقد مع عميله مقابل أجر يتقاضاه منه. وكان فقه القانون التجاري في ظل قانون التجارة الملغي مستقراً على أن السمسار الذي يتوسط في إبرام العقود بالمعنى السابق يقوم بعمل تجاري، سواء احتراف السمسرة أو لا. وسواء توسط في إبرام عقود تجارية أم مدنية. كما أن السمسار مكتسب صفة التاجر إذا اتخذ من السمسرة حرفة معتادة له[١].

على أنه بصدور قانون التجارة الجديد رقم (١٧) لسنة ١٩٩٩م أصبحت السمسرة عملاً تجارياً بطريق الاحتراف طبقاً لحكم المادة (٥/د) من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩م شأنها في ذلك الوكالة التجارية. ومقتضى ذلك أن الوساطة في التعاقد تعد عملاً تجارياً بطريق الاحتراف. فقد لا تخضع السمسرة لأحكام قانون التجارة إذا كان القائم بها غير محترف للسمسرة أو قام بها عرضاً[٢].

٢/٤/٢ الوكالة بالعمولة:

الوكالة بالعمولة عقد بمقتضاه: يتعاقد الوكيل بالعمولة مع الغير باسمه الشخصي لحساب موكله. وقد عرفها قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩م بالمادة (١/١٦٦) بأن "الوكالة بالعمولة عقد يتعهد بمقتضاه الوكيل بأن يجري باسمه تصرفاً قانونياً لحساب الموكل". ومن ثم يلتزم الوكيل بالعمولة في مواجهة الغير بالتزامات العقد. وإن عليه نقل آثار هذا العقد إلى الأصل.

ويترتب على ذلك: أن الوكيل بالعمولة يعد "أصيلاً" في مواجهة الغير المتعاقد معه، في حين يعد "وكيلاً" في مواجهة موكله الأصيل. والوكالة بالعمولة لا تخضع لأحكام قانون التجارة إلا إذا تمت على سبيل الاحتراف طبقاً لحكم المادة (٥ /د) تجاري. وبناء على ذلك لا يعتبر الوكيل بالعمولة تاجراً إلا إذا احترف أعمال الوكالة بالعمولة.

وخصائص عقد الوكالة بالعمولة: أن الوكيل بالعمولة يتعاقد مع الغير باسمه الشخصي لحساب موكله، ويترتب على ذلك اعتبار الوكالة بالعمولة مصدراً لقيام

(١) راجع: د. سميحة القليوبي، شرح العقود التجارية، طبعة ١٩٩٢، بند ١٤٦، ص ٢١٤.

(٢) راجع: د. سميحة القليوبي، شرح العقود التجارية، طبعة ٢٠٠٠، بند ٦، ص ٢٦٦.

علاقتين قانونيتين كل منهما مستقلة عن الأخرى، أولهما: علاقة الموكل بالوكيل، وثانيهما: علاقة الوكيل بالعمولة بالغير الذي يتعاقد معه بناء على طلب موكله، وهو في هذا التعاقد لا يظهر اسم موكله.

٥/٢ مهنة الخبرة والتثمين:

مهنة الخبرة والتثمين مهنة تندرج في عداد المهن الحرة. والمهنة الحرة ــ كما هو معروف: تقوم أساساً على النشاط الذهني واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة كمهن: المحاماة والطب والهندسة والمحاسبة ... الخ، ولا يحصل من يمارس إحدى هذه المهن الحرة على ربح وإنما يتقاضى من عميله مقابل الخبرة والخدمات التي يقدمها له، والثقة التي يضعها فيه،ويطلق الفقه على هذا المقابل عبارة "مكافآت شرفية"(١).

فمهنة الخبرة والتثمين يقوم فيها الخبير المثمن بتقديم خدماته وخبرته وعمله في تصنيف السلع المراد بيعها وتثمينها، ثم يقوم بعرض السلعة بطريق التزايد على جمهور المشترين إلى أن يصل بسعرها إلى أنسب ثمن متفق عليه مسبقاً بينه وبين مالكها، كما يتم التعاقد عليها بمجرد الإرساء على المشتري، ولذلك ليست "الخبرة والتثمين" من أعمال السمسرة لما في العملين من تباين، حيث لا دخل للسمسار في تثمين السلعة المراد بيعها أو تصنيفها، وأيضاً فالخبير المثمن لا يمكن اعتباره وكيلاً بالعمولة حيث لا يتعاقد مع من يرسو عليه المزاد سواء باسمه أو لحساب غيره، أو باسم ولحساب غيره، نما ينحصر دور الخبير المثمن في الحصول على أنسب الأسعار التي يرضى عنها عميله.

وقد ذهبت محكمة النقض إلى أن العقد في المزايدات لا يتم إلا برسو وافتتاح المزاد، والإيجاب يكون من جانب المزايد بالتقدم بالعطاء، أما القبول فلا يتم إلا بإرساء المزاد.

وعلى ذلك يمكن تعريف الخبرة والتثمين بأنها "**عقد بمقتضاه يتعهد الخبير المثمن لعميله بتقديم خبرته في تصنيف وتثمين الأشياء المراد بيعها وعرضها للجمهور عن طريق المزايدة عليها وذلك بمقابل يتفق عليه بحيث لا يزيد في حده الأقصى عما يحدده القانون**".

---

(١) راجع: د. سميحة القليوبي، شرح العقود التجارية، طبعة ١٩٩٢، بند ١٤٦.

وعلى ضوء ما تقدم فإن عمل الخبير يمر بمرحلتين:

المرحلة الأولى: تصنيف وتثمين الشيء المراد بيعه:

يقصد بتصنيف السلع: العمل الذي يتمثل في تجميع السلع المراد بيعها وفق ضوابط وأسس معينة يراعى فيها الصنف والمكونات والعناصر والوصف التفصيلي والأهمية التاريخية أو الفنية أو الثقافية أو العلمية ودرجة الجودة (التجانس) تلك المعطيات التي تتوافر في المهن الحرة.

ويقصد بالتثمين: تقدير الأشياء المراد بيعها وفقاً لقيمتها السوقية، ويرجع تقدير هذا الثمن إلى عدة عوامل منها: ما هو تاريخي، أو فني، أو علمي، أو ثقافي، وكذلك الشروط الواجب توافرها في المباني، ونسبة التميز وكذلك عامل الندرة والجسات بالنسبة للعقارات.

وفي سبيل ذلك يقوم الخبير بمعاينة الشيء المعد للبيع والتعرف على مواصفاته ومكوناته وأهميته التاريخية والفنية والعلمية والثقافية، ثم يعكف بعد ذلك على إعداد تقرير شامل يتناول فيه العناصر التي يعتمد عليها في تحديد ثمن الشيء المراد بيعه. وكل هذه الأعمال تعتمد أساساً على الخبرة والكفاءة الشخصية والعلمية واستثمار الملكات الفكرية والمهارات المكتسبة.

المرحلة الثانية: اتخاذ إجراءات البيع بالمزاد:

وفي هذه المرحلة أيضاً: يستخدم الخبير ملكاته الفكرية ومهاراته المكتسبة من خلال أعماله وقدراته الذاتية في استقطاب جمهور المتزايدين وصولاً إلى أنسب الأسعار وأفضلها لدى العميل.

من كل ما سبق، يتضح بجلاء لا يشوبه أي شك: أن مهنة "الخبرة والتثمين" تعد إحدى صور المهن الحرة: المحاماة والطب، والمحاسبة ... الخ التي تخرج عن نطاق الأعمال التجارية المنصوص عليها في القانون التجاري لاعتمادها على الملكات الشخصية والخبرة دون الأنشطة التجارية كالسمسرة أو الوكالة بالعمولة.

وهي مهنة لها طبيعة قانونية خاصة متميزة تعتمد على ملكات وخبرات عملية بالإضافة إلى أنه يشترط في صاحبها الحصول على مؤهل علمي عالي.

المبحث الثالث

التثمين العقاري

مقدمة

لقد أدت سياسة الانفتاح الاقتصادي وتدفق الاستثمارات العربية والأجنبية إلى ارتفاع مفاجئ وصاروخي لأسعار أراضي البناء داخل الكتلة العمرانية أثر بدوره على أسعار الأراضي في الأطراف.

وبعد أن أصبح للأرض قيمة كبيرة، كان من الطبيعي أن تتجه الاستثمارات إلى المضاربة العقارية، نظراً لأن هذا المجال لا يحتاج في البداية إلى رأسمال كبير وعائده سريع ومضمون. وكان من الطبيعي أيضاً أن تتحول الأرض إلى وعاء ادخاري يمتص مدخرات العمالة المصرية في الدول النفطية، وبالتالي زاد الطلب على الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة، نظراً لارتفاع أثمان الأراضي في المركز واستحواذ كبار المستثمرين العقاريين عليها.

وفي ظل هذه التحولات في السوق العقاري ظهرت فئات جديدة من المتدخلين في السوق العقاري، لم يكن لهم وجود في الستينات فظهرت في الكتلة العمرانية شركات الاستثمار العقاري، وفي أطراف الكتلة العمرانية (الأراضي الزراعية) شركات بيع وتقسيم الأراضي والفلاحين والسماسرة.

وأصبحت أحياء الزمالك وجاردن سيتي والمهندسين ومدينة نصر وغيرها من الأحياء الراقية سوقاً واسعة للأرض، مما أغرى كثير من ملاك الفيلات والقصور إلى بيع ممتلكاتهم التي تعتبر من أجمل مباني القاهرة، وتجزئة قطعة الأرض المقام عليها القصر أو الفيلا إلى قطعتين أو أكثر يكثر الطلب عليها لإقامة عمارة على كامل مسطح القطعة لأقصى ارتفاع يسمح به القانون. وساعد على ذلك تضارب تشريعات البناء.

وكان من أهم الممارسات السلبية في سوق الأراضي ما يلي:

أ) شركات الإسكان تشتري الأرض بمساحات كبيرة للبناء، ولكنها تبيعها مرة أخرى وبأسعار مغالى فيها.

ب) التنازل عن الأراضي في المدن الجديدة مقابل رسم ٢% للقريب، و ١٠% للغريب عن صاحب الأرض، شجع على المضاربة وارتفاع أسعار الأراضي، ومن ثم ارتفاع أسعار الوحدات السكنية.

ج) قيام الشركات القابضة ببيع الأصول العقارية لدى شركاتها المتعثرة في إطار برنامج الخصخصة.

د) التلاعب في إعادة تخصيص الأراضي من أراضي زراعية إلى أراضي للبناء وأراضي مشروعات صناعية أو سياحية، والحصول على قروض من البنوك بضمان هذه الأراضي بعد تقييمها بتقييم مبالغ فيه.

وأصبح محدودي الدخل محرومين من المسكن حتى في أطراف المدينة

والقوى الفاعلة في السوق العقاري هي:

١ - المستهلكون:

المستهلكون يشكلون جانب الطلب على الوحدات السكنية بكافة تصنيفاتها وهي: الإسكان الاقتصادي (إسكان محدودي الدخل) الإسكان المتوسط ــ الإسكان فوق المتوسط والفاخر.

٢ - المنتجون:

قطاع المنتجين يتمثل في شركات الاستثمار العقاري والمقاولات والموردين لمستلزمات البناء قد اتجه للاستثمار العقاري الذي يحقق له ربحية عالية وابتعد عن مجالات الاستثمار العقاري (الإسكان الاقتصادي) الذي يتسم بانخفاض الربحية.

٣- الحكومة:

لعبت الحكومة دوراً كبيراً لا يمكن إنكاره في حل مشكلة الإسكان لإنشاء المرافق وإنشاء المدن الجديدة إلا أن هذه المجهودات لم تستطع ملاحقة معدلات الزيادة السنوية للسكان.

بالإضافة إلى دور الحكومة في مجال تشريعات البناء وغيرها من التشريعات الأخرى. ويلاحظ على هذه التشريعات أنها كانت من الكثرة والتضارب في نفس الوقت. ولا شك أن هذا التضارب أفرز عدة ظواهر هامة لا تخطئها العين وهي: ما أصطلح على تسميته بالإسكان العشوائي، والاعتداء على أراضي الدولة، والمضاربة على أسعار الأراضي، والبناء بدون ترخيص. ولقد أدى عدم الاستقرار

التشريعي إلى عدم دخول الاستثمارات العربية والأجنبية في مجال الاستثمار العقاري.

٤- البنوك:

لا يستطيع أحد إنكار الدور الذي قامت به البنوك في تمويل قطاع الإسكان، إلا أن هذا الدور شابه العديد من السلبيات لعل أهمها مسايرة البنوك لشركات الاستثمار العقاري في بناء الوحدات السكنية الفاخرة مما أدى إلى زيادة المعروض منها وبالتالي منيت بعض البنوك بخسائر كبيرة، بالإضافة إلى تعطيل جزء من الثروة القومية.

٥- الجمعيات الأهلية التعاونية:

لقد لعب القطاع التعاوني دوراً كبيراً في التخفيف من حدة أزمة الإسكان، إلا أن ما حدث من تلاعب في بعض الجمعيات ألقى بظلال قاتمة على سمعة هذا القطاع.

واتسم السوق العقاري المصري بالركود، ويمكن رصد الركود في السوق العقاري من خلال المؤشرات التالية:

١- تراكم وتكاثر المخزون العقاري:

هناك مخزون عقاري لدى القطاع الخاص، فضلاً عن مخزون الدولة وقطاع الأعمال العام والبنوك بصفة عامة والإدارات التابعة للحكم المحلي، والجمعيات التعاونية. وهذا المخزون يتمثل في عقارات مبنية وأراضي فضاء معروضة للبيع ولا تجد من يشتريها.

٢- انهيار أسهم العديد من الشركات العقارية:

أدى تراكم رصيد المخزون من العقارات والجاهزة للبيع إلى انهيار أسهم هذه الشركات بنسب تتراوح ما بين ٥٠%-٧٠%.

٣- البيع بالتقسيط وتقديم تسهيلات في الدفع:

لجأت الشركات إلى البيع بالتقسيط لمدد تتراوح ما بين ٥-١٥ عاماً وقدمت تسهيلات في السداد للشقق الفاخرة والفيلات والمنتجعات الصيفية والشتوية، بالإضافة إلى تسابق الشركات لتقديم جوائز للمشترين من سيارات وأجهزة كهربائية ورحلات وأثاث

وأبرز لنا الركود في السوق العقاري عدة ظواهر سلبية منها:

١- المبالغة في تثمين العقارات والمباني المرهونة للبنوك مقابل القروض الممنوحة للمستثمرين العقاريين، مما ترتب عليه إفلاس بعض شركات الاستثمار العقاري لعجزها عن سداد قيمة القروض وفوائدها، وتوقف البعض الآخر عن النشاط، وتباطأت معدلات التنفيذ في شركات أخرى. وصاحب ذلك خسائر كبيرة للبنوك المانحة للقروض.

٢- ظاهرة نواب القروض والتلاعب في تخصيص الأراضي والقيام بالمضاربة على أسعار الأراضي، مما أشعل أسعار الأراضي إلى أسعار خيالية.

٣- ظهور فئة مدعي الخبرة والتثمين سواء في داخل البنوك أو خارجها بحسن نية أو بسوء نية لعدم وجود إطار تشريعي ينظم عمل هؤلاء المدعيين. وإذا كان قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م ولائحته التنفيذية وضع أول لبنة في تنظيم عمل مهنة الخبرة والتثمين العقاري، إلا أن هناك ملاحظة جديرة بالاعتبار ألا وهي أن اللائحة التنفيذية للقانون اشترطت في خبير التقييم أن يكون حاملاً مؤهلاً متوسطاً. وهنا نقول ألا يكفينا ما حدث من اضطراب في السوق العقاري بسبب عدم توافر التأهيل والخبرة، فالذي يعمل بدون علم يخرب أكثر مما يعمر.

لذا، سنتناول في هذا المبحث الأصول العلمية والفنية لعملية التثمين العقاري.

١/٣ مفاهيم أساسية في التثمين العقاري.

١/١/٣ مستويات خبرات التثمين العقاري.

٢/١/٣ استخدامات التثمين العقاري.

٢/٣ عملية التثمين العقاري.

١/٢/٣ تعريف التثمين العقاري.

٢٢/٣ تخطيط التثمين.

٣/٢/٣ جمع البيانات الخاصة بالعملية وتحليلها.

٤/٢/٣ تكوين رأي عن أقصى وأفضل استخدام للعقار المعني.

٥/٢/٣ تقدير قيمة العقار.

٦/٢/٣ إعداد التقرير.

١/٣ مفاهيم أساسية في التثمين العقاري:

١/١/٣ مستويات خبرات التثمين العقاري.

٢/١/٣ استخدامات التثمين العقاري.

١/١/٣ مستويات خبرات التثمين العقاري:

يمكن تحديد مستويات خبرات التثمين العقاري على النحو التالي:

١- التثمين الفردي العام.

٢- تثمين المستثمرين.

٣- تثمين وسطاء بيع (سماسرة) العقارات.

٤- تثمين خبراء التثمين العقاري المحترفين.

١- التثمين الفردي العام:

هذا هو المستوى الأول من التثمين، ونحن نعرفه جميعاً ونمارسه بشكل يومي، فالأفراد يقومون بعملية التثمين يومياً، ومن أمثلة ذلك اختيار نوع معين من الغذاء أو الملابس أو اتخاذ قرار بشراء سيارة جديدة أو الاستثمار في العقارات.

وتقدير الأفراد للثمن أو القيمة يتأسس على ما يعرفونه وما سمعوه من أصدقائهم وجيرانهم. وقد يرتكبون أخطاء تكلفهم غالياً عند بيعهم أو شرائهم عقاراً.

٢- تثمين المستثمرين:

يأتي بعد المستوى الفردي العام لخبرات التثمين، المستوى الثاني من الخبرة في سوق العقارات ويمارسه المستثمرون وتعتمد تصرفاتهم ـ وقراراتهم أيضاً على معلوماتهم عن السوق، ومع ذلك فإنهم يميلون شيئاً ما إلى الموضوعية والواقعية فيما يختص بتقييمهم وتنميتهم للعقار.

فأحكامهم ومقاييسهم تتأسس بصفة عامة على ما يمكن للعقار أن يغله لهم من حيث العائد على استثمار، والمميزات الضرائبية المحتملة لهذا العقار وهذا العائد.

٣- تثمين وسطاء بيع (سماسرة) العقارات:

أما المستوى الثالث من خبرات التثمين العقاري فهو تثمين وسطاء بيع (سماسرة) العقارات ذوي الخبرة فهم يقومون بالتثمين بشكل يومي في الغالب فيما يختص بالأملاك العقارية. وآرائهم تتأسس بصفة عامة على معلوماتهم عن السوق العقاري وبصفة خاصة عن الأنشطة الدائرة به. ووسطاء (سماسرة) بيع العقارات ذوي الخبرة قد لا يتبعون العملية التثمينية.

٤- تثمين خبراء التثمين العقاري المحترفين:

خبير التثمين العقاري هو الذي يقوم بالتثمين باعتباره مهنياً محترفاً، ويقوم بوضع قيمة موضوعية وحقيقية وواقعية للعقار بعد تحليل كل البيانات المرتبطة بالعقار والمتوافرة بالسوق.

والتثمين بصفة عامة ليس علماً ثابت الحقائق، بقدر ما هو فن يعتمد على ذكاء وتحليل المثمن للبيانات المتاحة والضرورية في السوق وكذا خبرته، بحيث يمكنه تقدير قيمة العقار بأسلوب موضوعي.

ورغم أهمية البيانات المحاسبية والتحليل الإحصائي، إلا أنهما لا يفوقان في الأهمية حكم الخبير المحنك على بيانات السوق الفعلية، ففهم وإدراك عوامل السوق، وقدرة المثمن على التعبير عن ردود أفعال السوق بأسلوب واضح ومختصر لهو الفن الذي يشكل التثمين.

والتثمين مشكلة يسعى المثمن لحلها، وفي كل تكليف بالتثمين أو تقدير للقيمة يجب على الخبير المثمن أن يضع الهدف ــ تحديد قيمة واضحة للعقار في ظل الشروط والقيود ــ نصب عينيه قبل أن يبدأ بعملية التثمين.

- **الشروط الواجب توافرها في الخبير المثمن العقاري:**

١- الأخلاق والنزاهة:

هذا الشرط يتطلب أن يؤدي الخبير المثمن عمله بأخلاق ونزاهة ولا يتورط في سلوك غير قانوني أو غير أخلاقي أو مستهجن.

٢- الكفاءة:

أما شرط الكفاءة فيتطلب من الخبير المثمن أن تكون لديه المعرفة والخبرة لإكمال تكليف بالتثمين بكفاءة.

- **تعريف التثمين العقاري:**

إن التثمين عبارة عن "**بيان مكتوب بشكل مستقل ومحايد على يد خبير مثمن مؤهل وذو باع في المهنة يضع فيه تقديراً لقيمة عقار موصوف بعناية في تاريخ محدد، مدعماً بوصف ورسومات وتحليل وبيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به**".

٢/١/٣ استخدامات التثمين العقاري:

استخدامات التثمين العقاري متعددة، ولعل أهمها ما يلي:

١- أساس للحصول على قرض بضمان أملاك وتحديد أعلى قيمة للقرض.

٢- تحديد قيمة التأمين الذي يجب الحصول عليه لتغطية جزء من قيمة العقار الذي يمكن أن يلحقه الهدم.

٣- تساعد على اتخاذ القرارات الاستثمارية العقارية سواء ببيع الأملاك أو شرائها أو الاحتفاظ بها.

٤- تعطي تقديراً لمشروع مثمر دائم أو للعقار المستغل في تشغيل المشروع.

٥- تقدير قيمة العقار من أجل حساب الضرائب العقارية، الدخل.

٦- تقدير قيمة العقار من أجل تحديد أنصبة الورثة في التركة العقارية.

يتضح من هذه الاستخدامات مدى أهمية التثمين في مجال التجارة، فالمؤسسات المالية التي تقدم القروض تحتاج إلى تقدير الخبير المثمن العقاري لقيمة الضمانات المقدمة نظير القروض الممنوحة. كما أن تقدير الخبير المثمن العقاري يساعد ملاك العقارات على حساب قيمة التأمين على هذه العقارات. ويمكن المستثمرين من أن يقدروا موقفهم عند التفاوض على عقار أو مشروع. هذا، بالإضافة إلى تحديد قيمة العقارات من أجل حساب الضرائب المفروضة على العقارات.

٢/٣ عملية التثمين العقاري:

عملية التثمين تهدف إلى جمع وتنظيم وتحليل بيانات السوق للإجابة على تساؤلات العملاء عن خصائص العقارات وقيمتها.

وتستخدم الأساليب المحاسبية والإحصائية في التثمين ولكن لا يجب اعتبارها جوهر العملية فهذه الأساليب أحد الأدوات التي يستخدمها الخبير المثمن لفهم أساسيات التعامل في سوق العقارات.

هذا، بالإضافة إلى أهمية فهم المناخ القانوني الذي تتم فيه التعاملات في سوق العقارات.

تمر عملية التثمين بالعديد من الخطوات وهي:

١/٢/٣ تعريف مشكلة التثمين.

٢/٢/٣ تخطيط التثمين.

٣/٢/٣ جمع البيانات الخاصة بالعملية وتحليلها.

٤/٢/٣ تكوين رأي عن أقصى وأفضل استخدام للعقار المعني.

٥/٢/٣ تقدير قيمة العقار.

٦/٢/٣ إعداد التقرير.

١/٢/٣ تعريف مشكلة التثمين:

إن تعريف مشكلة التثمين هو مفتاح عملية التثمين. فإذا لم نعرف المشكلة بوضوح تفقد التحليلات والنتائج المترتبة عليها صلتها بالموضوع ولذلك فكل خطوة من الخطوات التالية يجب تكملتها بعناية وبطريقة صحيحة.

١- التعريف بالعقار (وصفه وإيضاح حدوده).

٢- تحديد حقوق الملكية.

٣- تحديد تاريخ سريان التثمين.

٤- تحديد القيمة المراد تقديرها.

٥- وصف الافتراضات والشروط المقيدة للتثمين.

وفيما يلي تفصيل ذلك:

٣/٢/١/١ التعريف بالعقار المراد تثمينه:

أ – التوصيف المادي للعقار:

يتضمن التوصيف المادي للعقار المراد تثمينه: تحديد العقار وأي ممتلكات شخصية يتضمنها التقدير النهائي للقيمة.

ب – التوصيف القانوني للعقار:

يتطلب التعريف بالعقار تحديد موقع العقار على الطبيعة وإعطاء التوصيف القانوني لحدود العقار. وعادة تستخدم الخرائط لتحديد موقع العقار على الأرض ويجب أن يكون مقياس رسم الخرائط واضحاً. كذلك لمعرفة ظاهرة النحر وخصوصاً على المواقع التي تقع على البحار التي يمكن أن تؤثر على العقار.

والتوصيف القانوني للعقار قد يكون:

- جزء من مجمع مبان أو قطعة أرض ضمن تقسيم محدود ومسجل.
- وصف للحدود والأبعاد، وهو مكون من وصف تفصيلي لزوايا الحدود لتحديد أركان العقار والملاك.

ويقوم العميل (البائع) في أحوال عديدة بتوفير التوصيف القانوني للعقار. ونسخاً من السند العقاري وشروط العقد، وتسجيله في الشهر العقاري، وتقرير مساحة يظهر حدود العقار، وإذا لم يوفر العميل هذه المعلومات يجب على الخبير أن يحصل عليها، أو أن تتضمن عملية التثمين احتمالاً وشرطاً محدداً ينص على أن هذه العوامل لم تؤخذ في الاعتبار عند التثمين.

٣/٢/١/٢ تحديد حقوق ملكية العقار المراد تثمينه:

قد تتأثر قيمة العقار المراد تثمينه بأي عامل يحد من استعماله، ومن أهمها: عقود الإيجار والتراخيص، والحدود المشتركة بين أرضين، وشروط الملكية العقارية وقوانين المساحة وقوانين الضرائب العقارية، وقوانين البناء والإسكان. والتشريعات الخاصة بالاستثمار العقاري، وتخصيص الأراضي في المدن الجديدة، وإلغاء التخصيص عند مخالفة شروط التخصيص.

وغالباً نحصل على المعلومات الخاصة بعقود الإيجار والتراخيص من المالك. أما المعلومات الأخرى فنجدها في الهيئات الحكومية.

وفي كل الأحوال، يتعين على الخبير أن يحصل على أحدث المعلومات وأي تغيرات متوقعة أو مطلوبة من الهيئات الحكومية مباشرة، وإذا أمكن توقع بعض التغيرات يصبح من المناسب أن يتم تقدير العقار كما لو كان التغيير قد حدث بالفعل.

والمعلومات المتعلقة بالتشريعات الموجودة والتغيرات المتوقعة وقت عقد الصفقات يجب الحصول عليها من أجل مقارنة العقارات المشابهة والمماثلة والداخلة في عقود التأجير والبيع. ومن الممكن أن تؤثر هذه المعلومات في صحة مقارنة هذه العقارات مع العقار موضوع العقد.

وإذا كان العقار مؤجراً قد يكون التثمين عبارة عن تقدير لقيمة الإيجار وحقوق المالك والحيازة الإيجارية وحقوق المستأجر.

ومن وجهة نظر التثمين العقاري فإن حقوق المستأجر تكون لها قيمة فقط إذا كان الإيجار المنصوص عليه بعوائد الحيازة الإيجارية أكبر من تلك الخاصة باستثمارات العقارات التقليدية. وعلى هذا تكون معدلات الفوائد المستخدمة لتقدير قيمة الإيجار المجنبة والمدخرة أعلى من مثيلاتها بالنسبة لاستثمارات أخرى بما في ذلك القيمة الإيجارية.

٣/٢/١/٣ تحديد تاريخ سريان التثمين:

تاريخ التثمين هو التاريخ الذي يصبح فيه تقدير القيمة ساري المفعول،وهو مطلوب بسبب مبدأ تغير القيمة، فالقيمة تتغير دائماً، وفي معظم الحالات يكون تاريخ سريان المفعول هو تاريخ آخر معاينة للعقار قبل إعداد تقرير التثمين. إلا أنه بالنسبة لبعض الأغراض الأخرى، قد يصبح التثمين ساري المفعول في تاريخ سابق ومن أمثلة ذلك:

أ) فالتثمين لغرض المساعدة في تحديد ضريبة التركات يصبح ساري المفعول من تاريخ الوفاة.

ب) أما التثمين من أجل تحديد ضريبة الدخل فيكون سارياً من تاريخ الشراء.

٤/٢/١/٣ تحديد القيمة المراد تقديرها:

قد يطلب العميل تثميناً لتقدير أي نوع من الأنواع العديد والمختلفة من القيمة، ومنها قيمة السوق وقيمة الاستثمار والقيمة الضمنية والقيمة التأمينية والقيمة المقدرة ضريبياً (لحساب الضريبة) وأنواع القيمة هي:

١ – قيمة السوق:

في معظم أعمال التثمين يطلب العميل تقديراً لقيمة السوق، وتعرف قيمة السوق أو "القيمة السوقية" على أنها أعلى سعر ممكن يجب أن يصل إليه العقار في سوق تنافسي مفتوح، وفي ظل جميع الشروط المطلوبة لعقد صفقة عادلة، ويكون لدى كل من البائع والمشتري المعلومات الكاملة ويتصرفان بعقلانية ورشد.

٢ – قيمة الاستثمار:

قيمة الاستثمار هي قيمة العقار بالنسبة لمستثمر له أهداف استثمارية محددة. وهذه الأهداف قد تكون التدفقات النقدية بعد دفع الضرائب أو الحصول على مبلغ دفعة واحدة أو تحقيق تدفق نقدي في وقت محدد في المستقبل.

٣ – القيمة الضمنية:

القيمة الضمنية هي القيمة بالنسبة لمشتري معين اعتماداً على دوافع خاصة باحتياجات بعينها. وقد يشجع هذا المشتري على دفع قيمة للعقار أكبر من قيمة السوق.

وعلى سبيل المثال: قد يقوم المشتري بدفع قيمة أكبر لعقار ملاصق له بسبب القيمة المتزايدة للقيمة الكلية للأرض نتيجة لهذا الدمج.

٤ – القيمة التأمينية:

القيمة التأمينية هي تكلفة الإحلال بالنسبة للأجزاء المعرضة للتلف والانهيار في العقار.

٥ – القيمة التقديرية (القيمة الجزافية):

القيمة التقديرية هي قيمة العقار من أجل دفع الضريبة قد تكون هذه القيمة مساوية لقيمة السوق وقد لا تكون كذلك.

٦ – القيمة الدفترية:

القيمة الدفترية هي قيمة الأصول التي تظهر في التقارير المالية لمالك العقار وهي تساوي تكلفة الأصول مطروحاً منها قيمة الإهلاك. ويؤخذ بها في الحسابات المالية أو لأجل الضريبة على الدخل.

٧ – القيمة العادلة:

هي السعر النقدي الممكن توقعه للعقار بصورة معقولة في عملية بيع عاجلة وفي ظل كل الظروف المطلوبة لتحقيق "بيع عادل" والبيع العادل يعني أن كلاً من البائع والمشتري يتصرف بعقلانية وعن علم بدون حاجة ملحة للبيع أو الشراء، أي أن هذا البيع يختلف عن البيع الجبري أو البيع من أجل التصفية. ويجب على الخبير المثمن أن يقدر السعر النقدي الذي يمكن الحصول عليه عند عرض العقار في السوق المفتوحة لمدة مناسبة ومع الأخذ في الاعتبار نوع العقار وأحوال السوق المحلية.

وعندما لا يكون البيع العاجل ممكناً، لا يعتبر البيع العاجل ممكناً ــ إذا تعذر البيع خلال ١٢ شهراً ــ يجب على الخبير المثمن ان يخفض السعر النقدي.

٨– قيمة التصفية:

هذا السعر الذي يجب على المالك أن يقبله إذا كان لزاماً أن يباع العقار بعد العرض في السوق المفتوحة لمدة زمنية معقولة.

- **تعريفات التكلفة والسعر والقيمة:**

تضمنت التعريفات السابقة إشارات إلى التكلفة والسعر والقيمة وفيما يلي مفاهيم المصطلحات الاقتصادية والمحاسبية:.

- في حالة التثمين العقاري فإن التكلفة دائماً تعني:

أ) تكاليف الإنشاء.

ب) تكاليف إدخال تعديلات.

ج) تكاليف إعادة البناء.

د) تكاليف إحلال..

- وتنقسم التكاليف إلى تكاليف:

أ) التكاليف الثابتة (التكاليف المباشرة).

ب) التكاليف المتغيرة (التكاليف غير المباشرة).

أ) التكاليف الثابتة (التكاليف المباشرة):

تتضمن أجور العمال، وأثمان المواد الخام، ونفقات المقاول غير المباشرة ومكسبه.

ب) التكاليف المتغيرة (التكاليف غير المباشرة):

تتضمن مصروفات المالك الإدارية وفوائد القروض والرسوم المالية والضرائب والتأمين وتكاليف الإيجار.

ومن الممكن أن تكون التكلفة دفترية أو تكلفة حالية

- في مجال التثمين العقاري فإن السعر هو المبلغ المدفوع مقابل سلعة أو خدمة، وقد يمثل السعر المدفوع قيمة العقار في السوق وقد لا يمثلها

٣/٢/١/٥ وصف الافتراضات والشروط المقيدة للتثمين:

يجب أن يتضمن التقرير البيانات التي تم جمعها وتحليلها والوسائل المستخدمة في التثمين. والشروط والافتراضات المقيدة للتثمين ويجب أن يكشف عنها بدقة في مكان واضح من التقرير. وقد تتضمن الافتراضات والشروط التقليدية ما يلي:

١- أن يكون العقار في حوزة مالك مسئول وتحت إدارة كفء.

٢- أن يكون تقدير القيمة معمولاً به فقط في تاريخ سريان مفعوله.

٣- أنه يتم تثمين العقار بالنسبة لأفضل استخدام له.

٤- ألا تقع على الخبير المثمن أي مسئولية عند تغيير الظروف التي تؤثر على قيمة العقار.

٥- ألا يكون الخبير المثمن مسئولاً عن تأثير المسائل القانونية على القيمة إلا فيما يختص بالشروط المكتوبة أو أي أمور أخرى يحددها العميل.

٦- أن نفترض أن حق الملكية قابل للبيع وأن يكون التوصيف القانوني صحيحاً.

٧- أن نفترض أن القياسات المذكورة في المسح أو الخرائط صحيحة وأن نفترض أيضاً ألا يكون هناك أي حدود متداخلة مع أرض الغير واعتداء على حقوق الغير.

٨- أن تستخدم الرسومات والخرائط فقط للمساعدة على تكوين تصور للعقار وليس لأي غرض آخر.

٩- أن يكون تقسيم وحدود العقار والتي يمكن تطبيقها عملياً قد روجعت مع السلطات الحكومية. والخبير المثمن ليس مسئولاً عن الأخطاء التي يرتكبها الآخرون.

١٠- ألا يكون هناك عيوب خفية أو مواصفات مغايرة بالنسبة للتربة.

١١- يفترض أن تكون توصيلات المياه والصرف الصحي والكهرباء سليمة وأجهزة التكييف والمصاعد وغيرها من الأجهزة الميكانيكية قابلة للتشغيل.

١٢- يعتمد الخبير المثمن على المعلومات التي يوفرها له الآخرون ممن يعتقد أنهم أهل للثقة ولكن لا تقع عليه أي مسئولية نتيجة لأي خطأ في تلك المعلومات.

١٣- يكون التثمين لصالح العميل فقط ولا يجوز اطلاع الآخرين على محتويات تقرير التثمين.

٢/٢/٣ *تخطيط التثمين:*

يجب على الخبير المثمن أن يقوم بالتخطيط لعملية التثمين وأن يحدد الوقت اللازم للانتهاء من عملية التثمين لعقار ما، وأن يوفر المساعدين له من تخصصات مختلفة، والأدوات اللازمة، بالإضافة إلى البيانات.

٣/٢/٣ *جمع وتحليل البيانات:*

يعتبر معظم الخبراء المثمنين مرحلة جمع البيانات في عملية التثمين مرحلة مستمرة ولا تنتهي.

وتعرف البيانات التي يجمعها الخبير المثمن بالبيانات الأولية أما البيانات التي يجمعها الآخرون فتعرف بالبيانات الثانوية. وتعتبر نوعية البيانات الأولية أفضل من البيانات الثانوية عند وضع التقرير النهائي للقيمة.

وتصنف البيانات كذلك بأنها إما بيانات محددة أو بيانات عامة، فالبيانات المحددة ترتبط بعقارات معينة، أما البيانات العامة فهي تتعلق بتصنيفات العقارات والمناطق المحيطة بها والمدن والتجمعات العمرانية الجديدة.

٣/٢/٣/١ جمع البيانات المحددة:

يتضمن جمع البيانات المحددة ما يلي:

أ) معاينة العقار المراد تثمينه.

ب) البيانات المحددة الأخرى التي تم جمعها من السوق عادة تتضمن البيانات المادية والمالية لعمليات التأجير والبيع للعقارات المقارنة.

ج) بيانات من السوق المحلي لمعرفة المعلومات المطلوبة عن تكلفة البناء.

٣/٢/٣/٢ عمليات البيع:

البيانات التي يتم جمعها تتضمن عناصر المقارنة التالية:

١- تاريخ البيع.

٢- حقوق العقار المباع كما جاء في صك الملكية.

٣- سعر البيع وطريقة تسديد قرض الشراء.

٤- تحديد الجهة التي تقدم قرض الشراء.

٥- الخصائص المادية للأرض والمنطقة الجغرافية السطحية ونوعية التربة.

٦- الخصائص المادية للتحسينات ومساحة البناء الكلية وصافي المساحة التي يمكن والعمر الافتراضي والعمر الفعلي وقوة الإنشاءات.

٧- الخصائص المالية للعقار وتكاليف التشغيل وإيجارات العقارات المؤجرة المباعة وعناصر المقارنة هذه تمثل أساس تقدير قيمة العقار المعني من خلال صفقات البيع التي عقدت في السوق.

هذا، فضلاً عن أسماء من ينقل العقار منه ومن ينتقل إليه العقار في صك الملكية، وكذلك التوصيف القانوني.

٣/٢/٣/٣ عمليات الإيجار:

تتضمن شروط عمليات التأجير التي لها صلة بعملية التقييم ما يلي:

١- تاريخ إبرام عقد الإيجار.

٢- مدة عقد الإيجار.

٣- مدة عقد الإيجار النافذ المفعول من تاريخ سريان التثمين.

٤- خيارات تجديد العقد.

٥- الإيجار المنصوص عليه في العقد وشروطه.
٦- الزيادة في الإيجار (شهرياً أو سنوياً) أو النسبة المئوية للزيادة.
٧- ميعاد دفع الإيجار (شهرياً، ربع سنوي، ..).
٨- الطرف المسئول عن دفع كل التكاليف (المرافق والضرائب والتأمين والصيانة والإصلاحات الداخلية والصيانة والإصلاحات الخارجية وصيانة وإصلاح الآلات الميكانيكية).
٩- حق ملكية التحسينات المدخلة على القيمة الإيجارية عند انقضاء مدة عقد الإيجار.
١٠- صدور أي حكم مصادرة أو نزع ملكية كلي أو جزئي بموجب حق استيلاء العام.
١١- حق استرداد الحيازة (حق الرجعة في العقد)، والإيجار للغير وكتابة عقد جديد بإيجار جديد.
١٢- الحق في تحويل الملك إلى شخص آخر أو تأجير العقار من الباطن.
١٣- الخصائص المادية للعقار مثل المساحة الكلية للبناء وصافي المساحة التي يمكن تأجيرها وجودة الإنشاءات والعمر الافتراضي والعمر الفعلي.

٣/٢/٣/٤ بيانات التكلفة:

عادة يتضمن جمع البيانات الحصول على المعلومات الضرورية لحساب تكاليف التجديد وإعادة البناء أو تكاليف الإحلال بالنسبة للعقار المعني والعقارات المقارنة.

٣/٢/٣/٥ تحليل البيانات المحددة:

إن الهدف من تحليل البيانات هو تحديد تأثير عناصر المقارنة على سعر البيع.

وعند استخدام أسلوب المبيعات المقارنة لتحديد القيمة هناك طريقتان للحصول على مؤشرات القيمة:

الأولى: أن نفترض أن سعر البيع تحدده مبدئياً عناصر المقارنة المادية والمالية.

الثانية: هي أن أسعار بيع العقارات المقارنة يمكن تعديلها بسبب اختلافها عن العقار المعني وذلك لإعطاء مؤشرات بقيمته.

٤/٢/٣ تكوين رأي أقصى وأفضل استخدام للعقار المعني:

١/٤/٢/٣ يعرف أفضل استخدام للعقار على أنه الاستخدام:

أ) الممكن المعقول (يمكن تخيله).

ب) الجائز قانوناً.

ج) الممكن مادياً.

د) المجدي مالياً.

وتفصيل ذلك على النحو التالي:

أ) الممكن المعقول (يمكن تخيله):

اشتراط أن يكون أقصى وأفضل استخدام في حدود الممكن المعقول يعني أنه يجب ألا تكون هناك عوامل من المتوقع أن تمنع استخدام العقار.

ومثال ذلك: في بعض الحالات قد يكون أفضل استخدام للأرض هو دمجها مع قطع ملاصقة، ولكن القطع المجاورة في حيازة ملاك عديدين بينهم خصومات ومنازعات، هنا لا يكون الدمج توجهاً معقولاً.

ب) الجائز قانوناً:

اشتراط أن يكون أقصى وأفضل استخدام جائزاً قانوناً يعني أن يكون مسموحاً بموجب القوانين والقرارات والأوامر العسكرية التي تقيد استخدام العقار مثل تشريعات تقسيم المكان إلى أحياء ومجاورات وتحديد أوجه استخدام المنشآت والمباني فيها.

وإذا لم يكن أقصى وأفضل استخدام مسموحاً به بموجب التشريعات السارية، ولكن يتوقع أن يكون مسموحاً به بموجب التغيرات التي تطرأ على التشريعات.

ج) الممكن مادياً:

أما شرط أن يكون أقصى وأفضل استخدام ممكن مادياً فيتطلب أن يكون الحجم والشكل والخصائص وما تحت السطح بالنسبة للعقار مناسباً للاستخدام. وأيضاً يجب أن تتوافر المرافق ووسائل النقل

المطلوبة لتحقيق أقصى وأفضل استخدام أو أن يكون الحصول عليها ممكناً للعقار.

د) **المجدي مالياً:**

يتطلب شرط أن يكون أقصى وأفضل استخدام مجدياً مالياً أن يكون الاستخدام مربحاً، وربحية أقصى وأفضل استخدام تعطينا أكبر قيمة للعقار.

٣/٢/٤/٢ مبدأ أقصى وأفضل استخدام:

ينص هذا المبدأ على أن تثمين العقار يجب أن يتم من خلال أقصى وأفضل استخدام وهذا المبدأ له أثران أساسيين.

الأثر الأول: يجب أن يتم تثمين العقار كما لو أن جميع المشكلات المسببة لخفض القيمة والقابلة للحل قد تم حلها بالفعل. وإذا كان هناك مشكلة أو أكثر من مسببات خفض القيمة والتي يمكن علاجها لم تحل بعد، فإن تقدير القيمة يجب أن يقل بمقدار تكلفة علاج تلك المشكلة أو المشكلات.

الأثر الثاني: أن العقارات المقارن بها والمستخدمة في أساليب تقدير القيمة الثلاثة لها نفس أقصى وأفضل استخدام مثل العقار المعني.

٣/٢/٤/٣ تطبيق مبدأ أقصى وأفضل استخدام:

توجد أبع خطوات أساسية لتكوين رأي عن أقصى وأفضل استخدام للعقار:

١- تحديد الاستخدامات الممكنة للعقار، وهي الاستخدامات التي تجيزها القيود العامة والخاصة على استخدام العقارات بالإضافة إلى خصائصه المادية وموقعه.

٢- تحليل العرض والطلب لكل استخدام ممكن، وعندما يصبح تطوير العقار وشيكاً، يجب أن يتضمن التحليل تحديد كثافة الاستخدام المناسبة للعقار، مثل عدد الوحدات التي يجب إنشاؤها في الموقع أو المساحة الكلية لمبنى يستخدم للبيع بالتجزئة(سوبر ماركت، مول).

٣- يتم تحديد قيمة العقار نظير كل استخدام.

٤- يتم اختيار الاستخدام الذي يعطي العقار أكبر قيمة على أساس أنه أقصى وأفضل استخدام.

وفـــي بعـــض الحـــالات قـــد يكـــون أقصى وأفضل استخدام للعقار المعني هو دمجه مع أملاك عقارية محيطة به.

وفـــي حـــالات أخـــرى قـــد يكـــون أقصـــى وأفضل استخدام للأملاك العقارية هو تقســـيمها إلـــى قطـــع أراضـــي صـــغيرة وفي كلتا الحالتين يجب أن نضع في اعتبارنا وقت الدمج أو التقسيم وتكلفته.

وفـــي ضـــوء البـــيانات التـــي تـــم جمعهـــا، والقـــيود والشـــروط، وحقـــوق الملكية الخاصـــة بالعقـــار يـــتم تقديـــر قـــيمة العقـــار بأســـاليب محاســـبية وإحصائية، فضلاً عن تقديرات الخبير المثمن وحساسيته لردود الأفعال في السوق.

وفـــي نهايـــة الأمـــر يقـــوم الخبـــير ومعـــاونوه بـــإعداد التقرير النهائي وتقديمه إلى مالك العقار أو وكيله.

المبحث الرابع

الإطار التشريعي المنظم لعمل الخبير المثمن العقاري

١/٤ الوثائق الحاكمة لنشاط التمويل العقاري.

٢/٤ خبير التقييم العقاري.

٣/٤ الوكيل العقاري.

٤/٤ وسطاء التمويل العقاري.

٥/٤ شروط وإجراءات قيد خبراء التقييم والوكلاء العقاريين والوسطاء.

١/٤ الوثائق الحاكمة للتمويل العقاري

قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م[٣] (الصادر في ٢٤ يونيو سنة ٢٠٠١م)	اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم لسنة ٢٠٠١م[٢] (الصادر في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١م)	القرار الجمهوري رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١م بإنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري[١] (الصادر في ٢٦ أغسطس سنة ٢٠٠١م)
- قانون الإصدار: أربع مواد - الباب الأول: أحكام عامة (المواد من ١-٥) - الباب الثاني: اتفاق التمويل (المواد من ٦-٩) - الباب الثالث: قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل (المواد من ١٠-١١) - الباب الرابع: التنفيذ على العقار (المواد من ١٢-٢٧) - الباب الخامس: شركات التمويل العقاري (المواد من ٢٨-٣٤) - الباب السادس: ضمانات التمويل العقاري (المواد من ٣٥-٤١) - الباب الثامن: العقوبات (المواد من ٤٥-٥٢)	- قرار الإصدار (ثلاث مواد) - الباب الأول: أحكام عامة (المواد من ١-٦) - الباب الثاني: التصرف في العقار الضامن وتأجيره والتعجيل بالوفاء (المواد من ٧-١٦) - الباب الثالث: قيد الضمان وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل (المواد من ١٢-١٦) - الباب الرابع: التنفيذ على العقار الضامن (المواد من ١٧-٢٦) - الباب الخامس: شركات التمويل العقاري (المواد من ٢٧-٣٧) - الباب السادس: خبراء التقييم والوكلاء العقاريين والوسطاء (المواد من ٢٨-٥٢) - الباب السابع: ضمانات التمويل العقاري (المواد من ٥٣-٦١) - الوقائع المصرية: العدد (٢٨٢) (تابع في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١م	- المادة الأول من القرار تنص على: "تنشأ هيئة عامة تسمى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري" تكون لها الشخصية الاعتبارية العامة، تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية[٤]، مقرها مدينة القاهرة ويجوز للهيئة أن تنشئ فروعاً لها بعواصم المحافظات. وتنص المادة الثالثة من القرار: "تختص الهيئة في سبيل تحقيق غرضها بما يأتي: - الفقرة (ب) إعداد وإمساك جداول تقيد بها أسماء خبراء التقييم المشار إليهم في القانون المشار إليه، والإشراف على نشاطهم (المادة ٣/ب) - إعداد وإمساك سجل تقيد به أسماء الوكلاء العقاريين المنصوص عليهم في ذات القانون، والإشراف على نشاطهم (المادة ٣/ج) - إعداد وإمساك جدول تقيد به أسماء الوسطاء العقاريين المنصوص عليهم في القانون المذكور، الإشراف على نشاطهم

(١) الجريدة الرسمية، العدد ٣٦ في ٦ سبتمبر سنة ٢٠٠١م.
(٢) الوقائع المصرية، العدد ٢٨٢ (تابع) في ديسمبر سنة ٢٠٠١م.
(٣) الجريدة الرسمية، العدد ٢٥ (مكرراً) في ٢٤ يونيو سنة ٢٠٠١م
(٤) صدر قرار جمهوري بتعيينها لوزير الإسكان.

٤/٢ خبير التقييم العقاري:

حددت المادتين ٤ ، ١٨ من قانون التمويل العقاري، وكذلك المواد من ٤٤-٤٨ من اللائحة التنفيذية للقانون اختصاصات خبير التقييم العقاري، وحقوقه والتزاماته واستبداله، وأتعابه.

٤/٢/١ اختصاصات خبير التقييم العقاري.

٤/٢/٢ حقوق والتزامات خبير التقييم العقاري.

٤/٢/٣ استبدال خبيري التقييم.

٤/٢/٤ أتعاب خبراء التقييم.

٤/٢/١ *اختصاصات خبير التقييم العقاري.*

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو لمن لم يحصل على التمويل في غير حالة الشراء، وذلك في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراء التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول ، (المادة ٤ من القانون). هذا عند تحديد قيمة العقار وإبرام عقد التمويل. بالإضافة إلى تحديد الثمن الأساسي للعقار عند التنفيذ عليه تنفيذاً جبرياً (المادة ١٨ من القانون).

٤/٢/١/١ *تحديد قيمة العقار عند إبرام عقد التمويل:*

"تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماءهم في الجداول التي تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر" (المادة ٢/ج من اللائحة التنفيذية).

٤/٢/١/٢ *تحديد الثمن الأساسي للعقار عند التنفيذ عليه تنفيذ جبرياً:*

"يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الأساسي للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقاري على أن يتم التقييم وفقاً للمعايير الآتية":

أ) قيمة العقار عند شرائه.

ب) التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه.

ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار.

د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة. (المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية).

٤/٢/٢ حقوق والتزامات خبير التقييم العقاري:

١- طلب البيانات والمستندات اللازمة لعملية التقييم:

"لخبراء التقييم أن يطلبوا من أطراف التمويل العقاري ما يرونه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم" (المادة ٤٤ من اللائحة التنفيذية).

٢- خبير التقييم يخطر أطراف التمويل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الطلب:

"على خبراء التقييم إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعه ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التقييم. وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية وهي:

أ) قيمة العقار عند شرائه.

ب) التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه.

ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار.

د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة (المادة ٤٥ من اللائحة التنفيذية).

٣- يحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات المملوكة لهم أو لأقاربهم، كما يحظر عليهم شراء عقار قاموا بتقييمه:

"يحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات إذا كانت مملوكة لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أومن ينوبون عنهم، أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقاري، كما يحظر عليهم شراء عقار قام قاموا بتقييمه" (المادة ٤٦ من اللائحة التنفيذية).

٤/٢/٣ استبدال خبراء التقييم:

"إذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقاري التقييم الذي أجرى تطبيقاً للمادة (٤) من القانون، تولت الهيئة (هيئة التمويل العقاري) بناء على

طلب من الطرف المعترض تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار، على أن يتحمل طالب التقييم "أتعابه" (أتعابهم). (المادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية).

٤/٢/٤ أتعاب خبراء التقييم:

يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم (المادة ٤٨ من اللائحة التنفيذية).

٤/٣ الوكيل العقاري:

حددت المواد من ١٦ حتى ٢١ من الباب الرابع من قانون التمويل العقاري الخاص بالتنفيذ الجبري على العقار، وكذلك المواد من ٢٣ حتى ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون كيفية تعيين الوكيل العقاري واستبداله، واختصاصاته، وطبيعة العمل الذي يقوم به، وأتعابه.

٤/٣/١ تعيين الوكيل العقاري:

إذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي يصدر قاضي التنفيذ ، بناء على طلب الممول ــ أمراً بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء العقاريين المقيدة أسماؤهم في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض، وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني المنصوص عليها تحت الإشراف المباشر لقاضي التنفيذ (المادة ١٦ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١).

"يعين قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة إجراءات بيع العقار وكيلاً عقارياً لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تمسكه الهيئة لهذا الغرض وفقاً لأحكام الباب السادس من اللائحة التنفيذية على ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر. ويأمر قاضي التنفيذ في قراراه الصادر بمباشرة إجراءات البيع طالب بوضع مبلغ يقدره في خزينة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ" (المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية).

٤/٣/٢ استبدال الوكيل العقاري:

لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه إلى قاضي التنفيذ مبيناً به أسبابه، ولا يترتب على مجرد تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم يقرر القاضي عكس ذلك. وللقاضي أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب (المادة ١٧ من القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م).

٤/٣/٣ اختصاصات الوكيل العقاري:

٤/٣/٣/١ تحديد شروط بيع العقار بالمزاد العلني:

يحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين ويطلب الوكيل العقاري من اثنين من خبراء التقييم المشار إليهم (في المادة الرابعة ــ الفقرة الثانية من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م) تحديد الثمن الأساسي للعقار (المادة ١٨ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م).

٤/٣/٣/٢ إجراءات المزايدة:

يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايد في اليوم المحدد للبيع وتبدأ المزايد بالنداء على الثمن الأساسي وتنتهي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض. فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسي أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص،وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة ١٩ من قانون التمويل العقاري ولا يجوز للممول أن يشترك في المزايدة. ومع ذلك إذ لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمرين من جميع التزاماته. وفي جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لا يزاد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة.

وإذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط في أي وقت سابق على إيقاف البيع وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات ويلتزم المستثمر أن يؤدي إلى الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ. (المادة ٢٠ من القانون).

وفصلت اللائحة التنفيذية للقانون شروط البيع على النحو التالي:

"يقوم الوكيل العقاري بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي على أن يتضمن ما يأتي (المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية):

أ) تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التنفيذ في بيان أوصافه.

ب) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقاري.

ج) تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذي لدى مكتب الشهر العقاري.

د) تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع.

ه) شروط البيع والثمن الأساسي للعقار.

و) تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة.

ز) مقدار تأمين الاشتراك في المزاد على ألا يقل عن واحد في المائة ولا يتجاوز خمسة في المائة من الثمن الأساسي للعقار.

٤/٣/٣/٣ إعلان ذوي الشأن في المواعيد المحددة:

على الوكيل العقاري قبل البدء في إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوي الشأن في المواعيد المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج في العروض وإعلان الحاضرين (المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية).

٤/٣/٣/٤ إيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع:

يقع الوكيل بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ إيقاع البيع (المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية).

٤/٣/٤ أتعاب الوكيل العقاري:

تقدر أتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقاً لما بذله الوكيل من جهد إنجاز وإجراء البيع والوقت الذي استغرقته تلك الإجراءات على ألا تجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزاد (المادة ٢٦ من اللائحة التنفيذية).

٤/٤ وسطاء التمويل العقاري:

حددت المواد من ٤٩-٥٢ من الفصل الثالث من الباب السادس من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري، التزامات الوسيط قبل طالب التمويل، وأجر الوسيط، والتزامه بقيد جميع عمليات التمويل العقاري في دفاتره والاحتفاظ بالوثائق المتعلقة بها.

٤/٤/١ التزامات الوسيط قبل المستثمر (طالب التمويل):

يلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأن تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل (المادة ٤٩ من اللائحة التنفيذية).

٤/٤/٢ أجر الوسيط العقاري:

يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يتجاوز الحد الذي يصدر بتعينه قرار من مجلس إدارة الهيئة (المادة ٥٠ من اللائحة التنفيذية).

ويحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أي منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذي فوضه في السعي وإبرام العقد (المادة ٥١ من اللائحة التنفيذية.

٤/٤/٣ قيد جميع عمليات التمويل العقاري في دفاتر الوسيط والاحتفاظ بالوثائق المتعلقة بها:

على الوسيط أن يقيد في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطي من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة (المادة ٥٢ من اللائحة التنفيذية).

٤/٥ إجراءات قيد خبراء التقييم والوكلاء العقاريين والوسطاء:

حدد الفصل الأول من الباب السادس من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري في مواده من ٣٨-٤٤ إجراءات وشروط قيد خبراء التقييم العقاري والوكلاء العقاريين والوسطاء على النحو التالي:

٤/٥/١ التقدم بطلب إلى هيئة التمويل العقاري على النموذج الذي تعده لذلك:

على من يرغب في القيد لدى هيئة التمويل العقاري في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقاري أن يتقدم إليها بطلب على النموذج الذي تعده لذلك (المادة ٣٩ من اللائحة التنفيذية).

٤/٥/٢ الشروط الواجب توافرها في طالب القيد:

يجب أن تتوافر في طالب القيد في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين او وسطاء التمويل العقاري الشروط التالية:

أ) أن تتوافر لديه خبرة لا تقل عن خمس سنوات في المجال الذي يرغب القيد فيه (المادة ٤٠/أ من اللائحة التنفيذية).

ب) أن يكون حاصلاً على مؤهل متوسط على الأقل بالنسبة لخبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري، ومؤهل عالي بالنسبة إلى الوكلاء العقاريين (المادة ٤٠/ب من اللائحة التنفيذية).

ج) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جناية، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره (المادة ٤٠/ج).

٤/٥/٣ قرار الهيئة بقبول أو رفض الطلب خلال ١٥ يوماً من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به:

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به، ويجب أن يكون القرار مسبباً في حالة الرفض، وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره (المادة ٤١ من اللائحة التنفيذية).

٤/٥/٤ التظلم من قرار رفض طلبه، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ علمه أو إخطاره:

لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض وتبت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية والتنفيذية (المادة ٤٢ من اللائحة التنفيذية).

٤/٥/٥ إصدار الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه، ويجدد القيد كل ثلاث سنوات:

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات (المادة ٤٢ من اللائحة التنفيذية).

شروط وإجراء قيد خبراء التقييم والوكلاء العقاريين والوسطاء

	البيان	خبير التقييم	الوكيل العقاري	الوسيط العقاري	المادة
شروط القيد	الخبرة	٥ سنوات في المجال	٥ سنوات في المجال	٥ سنوات في الحال	٤٠/أ
	المؤهل	متوسط	مؤهل عال	متوسط	٤٠/ب
	عدم صدور أحكام ضده	ألا يكـون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جناية أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره			٤٠/ج
الإجراءات	التقدم بطلب على	النموذج الخاص بخبراء التقييم	النموذج الخاص بالوكلاء العقاريين	النموذج الخاص بالوسطاء العقاريين	٣٩
	قرار الهيئة بقبول الطلب أو رفضه	خـلال ١٥ يـوم من تاريخ تقديم الطلب أو استيفاء البيانات	خـلال ١٥ يوم من تاريخ تقديـم الطلب أو استيفاء البيانات	خـلال ١٥ يوم من تاريخ تقديـم الطلـب أو استيفاء البيانات	٤١
	التظلم من رفض الطلب	خلال ٦٠ يوم من تاريخ الإخطار أو العلم بقرار الرفض	خـلال ٦٠ يوم من تاريخ الإخطـار أو العلم بقرار الرفض	خـلال ٦٠ يوم من تاريخ الإخطـار أو العلـم بقرار الرفض	٤٢
	البت في القرار	٣٠ يوم من تاريخ تقديمه	٣٠ يوم من تاريخ تقديمه	٣٠ يوم من تاريخ تقديمه	٤٢
	من يقبل طلبه	تصـدر الهيئة شهادة لمن قبل طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات			٤٣

الخاتمة والتوصيات:

والآن بعد أن وصلنا إلى نهاية الدراسة التي وضحنا فيها: مهنة الخبرة والتثمين والبيوع التي تمارس فيها، وكيفية إجراء البيع بالمزايدة، والإطار التشريعي المنظم لمهنة الخبرة والتثمين في ضوء كل من القانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م، والقانون ٨٩ لسنة ١٩٩٨م، والقانون ١٧ لسنة ١٩٩٩م. والطبيعة القانونية لمهنة الخبرة والتثمين والفرق بين الخبير المثمن والوكيل بالعمولة، والسمسار. وطبيعة عمل الخبير المثمن من تثمين الشيء المراد بيعه، فضلاً عن اتخاذ إجراء البيع بالمزاد.

وبيان الأصول العلمية والفنية لعملية التثمين العقاري من حيث مستويات خبرات التثمين العقاري، واستخدامات التثمين العقاري، وعملية التثمين العقاري التي تحتاج إلى الكفاءة من حيث المؤهلات والخبرات، والأخلاق في ممارسة المهنة.

وأخيراً الإطار التشريعي المنظم لعمل الخبير المثمن العقاري في ضوء قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م ولائحته التنفيذية من حيث طبيعة عمله والشروط الواجب توافرها فيه، والتفرقة بينه وبين السمسار العقاري.

التوصيات

من أجل الاعتبار مما حدث في السوق العقاري والممارسات التي مارسها بعض مدعي الخبرة والتثمين العقاري بسبب عدم توافر التأهيل والخبرة اللازمة للتثمين العقاري. فضلاً عن الممارسات غير الأخلاقية. لعدم وجود الإطار التشريعي المنظم لعمل الخبير المثمن العقاري.

والآن وبعد أن وضع قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الإطار التشريعي المنظم لمهنة الخبرة والتثمين العقاري نقترح التوصيات التالية:

١- إصدار قانون شامل لتنظيم الخبرة والتثمين بصورة شاملة بحيث يشمل هذا التنظيم جميع المجالات: سواء في بيع العقار أو المنقول، وسواء في البيوع الاختيارية أو الجبرية. وبحيث يمنع القانون الدخلاء غير المؤهلين ولا تتوافر لهم خبرة في ممارسة المهنة، ويحمي المتعاملين من الغش والتدليس، وبحيث يتضمن التنظيم التشريعي إعداد الخبير المثمن وتأهيله، وشروط ممارسته المهنة وحقوق والتزاماته وتأديبه. ويجب أن يتضمن التنظيم التشريعي تشجيع إنشاء شركات مهنية يعمل من خلالها الخبراء المثمنون بحيث تشكل بيوتاً للخبرة تحظى بالاحترام محلياً ودولياً.

٢- إنشـــاء نقابـــة للخـــبراء المثمنين تهدف إلى: تطوير المهنة وضبط حدود ممارستها على غرار تنظيم المشرع للمهن الأخرى.

وهـــذه النقابة المقترحة تشكل جهة رقابة على تنفيذ القانون، ومراعاة أخلاقيات المهنية، وتأديب الخارجين عليها ومن ثم الارتقاء بها.

٣- تعديل قانون المرافعات بما يسمح للخبير المثمن بالقيام بدوره في البيوع القضائية بالمزاد العلني تحت رقابة القضاء، وبحيث ينظر إلى الخبير الثمن على أنه من أعوان القضاء.

هـــذا، فضلاً عن أهمية أداء الخبير المثمن اليمين القانونية بصفته من أعوان القضاء من ناحـــية، ومـــن ناحـــية أخـــرى لعظم دوره في المجال الاقتصادي الذي يتطلب النزاهة والأمانـــة والصـــدق في عرض بيانات أمينة عن المنقولات والعقارات المعروضة للبيع، وذلـــك فـــي إطـــار ثقافتنا التي تحكمها الشريعة الإسلامية والتي نص الدستور على أنها المصدر الرئيسي للتشريع.

٤- إنشـــاء المعهـــد العلمـــي للخبرة والتثمين في مصر ليكون أول معهد ينتظم في دراسته دارســـين تحتاجهم البلاد في مختلف نواحي أنشطتها الاقتصادية. علماً بأنه يوجد ما يربو على ١٢٧ معهداً علمياً للخبرة والتثمين معظمها في البلاد المتقدمة.

٥- اســـتقر العمـــل والعـــرف على أن الخبير المثمن العقاري يقوم بالتثمين العقاري والبيع بالمزايدة، إلا أن قانون التمويل العقاري ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م ولائحته التنفيذية صنف ذلك إلى: خبير التقييم العقاري، والوكيل العقاري وفي ذلك إضافة أعباء على مشتري العقار، لـــذا نقـــترح دمج عمل كل منهما ويقوم بذلك الخبير المثمن العقاري مع اشتراط التأهيل العالي لمن يقوم بهذا العمل حفاظاً على حقوق كل من البائع والمشتري والدولة.

والله الموفق،،،

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

الأسس العلمية للتقويم والتثمين
فى الفكر والتطبيق الاقتصادى والمحاسبى

إعـــــداد

الأستاذ الدكتور/ محمد عبد الحليم عمر

أستاذ المحاسبة - كلية التجارة

مدير مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي

جامعة الأزهر

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

مقدمـــــــة:

إن من أهم الأنشطة الاقتصادية عملية تبادل السلع والخدمات بين الوحدات الاقتصادية أفـــراد أو مؤسســـات، ولقد انتهى الزمن الذي كان يتم فيه التبادل عينا بأسلوب المقايضة بين الســـلع حيث يتم استخدام النقود بصفة وسيط في عمليات التبادل عن طريق البدل النقدي الذي يقـــدر للسلعة، وهذه العملية يطلق عليها التقويم أو التثمين أو التسعير وما ينتج عنه يسمى قيمة أو ثمـــن أو سعر السلعة بالنقود، وهذا التقويم أو التثمين يمثل أحد الركائز الهامة لعملية اتخاذ القـــرار الـــتى تعتبر من أهم خصائص النشاط الاقتصادي، ويعنى باتخاذ القرار الاختيار بين الـــبدائل المـــتاحة، وهـــذا الاختيار يهدف إلي الأخذ بالبديل الأفضل، ومعيار الأفضلية هنا هو الحصـــول علـــى أكـــبر منفعة ممكنة من وراء أتخاذ القرار، وفي مجال اتخاذ القرار الخاص بالحصـــول علـــى ســـلعة فإنه بقدر المنفعة الكافية في هذه السلعة يُحدد الثمن الذي يضحى به الإنســـان للحصـــول عليها، غير أنه تجدر ملاحظة هامة أن عملية اتخاذ القرار وبالتالي تحديد القيمة أو الثمن عملية تتعلق بالمستقبل وهو مجهول لذا فإن الأمر يتطلب من متخذ القرار ومن يســـاعده فـــي صنعه خبرة كافية قائمة على ممارسات طويلة ودراية كاملة بالظروف الحالية والمستقبلية لأخذها في الاعتبار عند عملية التقويم أو التثمين فضلا عن الإلمام بالأسس العلمية الناتجة عن الدراسات المتعددة التى تتعلق بالتقويم أو التثمين.

ومـــن هذا المنطلق فإننا في هذه الورقة سوف نتناول موضوع "الأسس العلمية للتقويم والتثميـــن" والتـــي تمـــثل إحدى الأعمال المقدمة لمؤتمر ((تنشيط السوق العقاري المصري)) الذي يعقده المركز بالتعاون مع الجمعية المصرية لمثمنى الأملاك العقارية.

وتنظم المعلومات في هذه المحاضرة في الفروع التالية:

الفرع الأول: المفاهيم الأساسية المتعلقة بالموضوع

الفرع الثاني: طرق ونماذج التقويم في الفكر المحاسبي والاقتصادي

الفرع الثالث: العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار عند التقويم

الفرع الأول

المفاهيم الأساسية المتعلقة بموضوع التقويم والتثمين

توجد عدة مصطلحات تطلق على العلاقة بين النقود والسلع هي القيمة، والثمن، والسعر، ويتطلب الأمر لتحديدها وجود خبير مقوم أو مثمن، كما أن للأموال العقارية خصوصية عند التقويم وكل ذلك يؤثر إلي حد كبير على عملية التقويم أو التثمين، لذا فإن الأمر يقتضي التعرف على مفاهيم هذه العناصر وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

أولا: مفهوم القيمة: يستخدم مفهوم القيمة على إطلاقه في الفكر الاقتصادي للتعبير عن منفعة السلع، وبالتالي تدور قيمة السلعة مع المنفعة المتوقع الحصول عليها من السلعة، وهذه المنفعة قد تكون بالاستخدام أو التبادل، وبالتالي توجد القيمة الاستعمالية ويعنى بها مدى قدرة السلعة على إشباع الحاجات، والقيمة التبادلية ويعنى بها المبلغ النقدي الذي يمكن دفعه في مقابلة السلعة، وقد كان الفكر الاقتصادي قديما يحدد هذه القيمة التبادلية على أساس كمية العمل المبذول فيها فيما يعرف "بنظرية العمل كمفسر للقيمة" وبعد ذلك تحول الفكر الاقتصادي لتفسير القيمة في ضوء التكاليف التي أنفقت لإنتاج السلعة، ثم جاء بعد ذلك من يفسر القيمة على أساس أن منفعة السلعة هي المحددة لقيمتها، وأخيرا استقر الفكر الاقتصادي على أن القيمة تتحدد بكل من التكاليف والمنفعة، فالتكاليف تعبر عن وجهة نظر المنتج أو البائع الذي يسعى إلي استرداد ما أنفقه من تكاليف على السلعة زائدا هامش الربح، والمنفعة تعبر عن وجهة نظر المشترى أو المستهلك الذي يسعى لتحقيق النفع من وراء الحصول على السلعة في إشباع حاجاته، وبالتالي فإن القيمة بهذا المعنى تتحدد عند التقاء رغبة كل من البائع والمشترى أي التقاء العرض والطلب، ويلاحظ أن التكلفة تشير إلي الماضي بينما المنفعة تشير إلي المستقبل.

ثانيا: مفهوم الثمن: بعض الاقتصاديين يقول بأن معنى الثمن والقيمة واحد حيث يعبران عن العلاقة بين النقود والسلع، بينما يرى آخرون بأن القيمة تعنى معدل استبدال السلعة بالسلع الأخرى وأن الثمن يعنى معدل استبدال السلعة بالنقود، ونظرا لأن المقايضة بين السلع لم تعد تستخدم إذا فهذه التفرقة بين الثمن والقيمة لا مبرر لها.

وهنا تبرز مدى عظمة فقهاء المسلمين الذين فرقوا بين الثمن والقيمة على أساس آخر، فالثمن لديهم هو ما تراضى عليه البائع والمشترى في صفقة فعلية أي المبلغ المدفوع في مقابل السلعة، بينما القيمة تعبر عن حالة افتراضية فيقولون: إن الثمن هو ما تراضى عليه العاقدان

فـــي صـــفقة فعلـــية، والقيمة هي ما قدره وجوه أهل سوق السلعة بالنقود دون أن تكون هناك عملية تبادل فعلي، وهذا ما يوضح ويفسر الممارسات الاقتصادية القائمة في عدة نواحي منها:

١- أن الثمن مبني على التراضي بين البائع والمشتري وأنه يعبر عن واقعة تمت فعلا.

٢- أن القـــيمة تتطلـــب وجـــود خبير للتقويم واختلف الفقهاء حول تعدد المقومين فالشافعية يقولـــون بـــأن يقوم بالتقويم اثنين لأنها شهادة بالقيمة ويشترط التعدد في الشهادات المالية، بيـــنما يقـــول المالكية أن التقويم حكم بالقيمة ولا يشترط في الحكم تعدد الحاكمين كما أن الجميع يشترط في المقوم الخبرة والأمانة والعدالة.

٣- أن الـــتقويم يـــتعلق بالمســـتقبل وبالتالي فهو يبنى على الخرص والتخمين، ويختلف فيه المقومون كل بحسب وجهة نظره ودرجة خبرته.

٤- إن الـــتقويم يكـــون في حالات عدم تبادل السلعة مثل التقويم بغرض تقدير قيمة أموال أو عقارات مقدمة رهنا لقرض من بنك.

٥- أن الثمـــن قد يزيد أو ينقص عن القيمة أو يتساوى معها فقد يقدر الخبير مبلغا معينا قيمة لعقـــار ولكن عند تنفيذ الصفقة يتراضى البائع والمشترى إما على نفس هذه القيمة أو أكثر أو أقل منها في صورة ثمن يدفع فعلا.

ثالـــثا: الســـعر: ويعبر عن معدل التبادل بين السلعة والنقود وبالتالي فهو يتحد مع مفهوم القـــيمة إذا كان السعر محددا ومرقوما على السلع عند عرضها للبيع، ويتحدد مع مفهوم الثمن إذا قـــام المشترى بدفعه فعلا، كما أنه في أغلب الأحيان يرتبط تحديد السعر بالتكاليف وهامش الربح.

رابعـــا: المقـــوم أو المثمـــن: إن عملـــية تحديد الثمن أو القيمة في الفكر الاقتصادي الرأسمالي تتم من خلال جهاز الأسعار في الأسواق، وجهاز الأسعار هذا ليس مؤسسة أو جهة لهـــا وجود خارجي وإنما هو تجريد لفكرة التقاء العرض والطلب، فالبائع (الذي يمثل العرض) يـــريد استرداد تكاليف الإنتاج بالإضافة إلى هامش الربح ويأمل أن يحقق أكبر قدر من هامش الـــربح وبالتالي يريد البيع بأعلى سعر، والمشترى (ويمثل الطلب) يريد الحصول على أقصى مـــنفعة، بـــأقل مـــبلغ يمكن دفعه، وفي إطار هذا التدافع بين قوى العرض والطلب تعمل اليد الخفـــية عملهـــا للوصول إلى نقطة الالتقاء بينهما وبالتالي تحديد السعر المناسب للسلعة، ولكن ذلـــك مرهون كما يقول الاقتصاديون بسيادة المنافسة الكاملة أو شبه الكاملة في الأسواق والتي مـــن أهم عناصرها وجود بائعين متعددين ومشترين متعددين وعدم قدرة أي طرف منهم على التأثـــير علـــى ســـوق الســـلعة إلـــي جانب وجود سلع بديلة وتوافر معلومات كافية للمشترين

والبائعين عن أحوال السوق، وهذا لا يتحقق في حالات كثيرة خاصة في سوق العقارات والقديمة منها على وجه أخص وفي حالة السلع التي لا يتوافر عنها معلومات كافية لندرتها ولعدم ارتباط قيمتها بالتكاليف مثل التحف والجواهر الثمينة، ومن هنا يأتي دور الخبراء المثمنين الذين يمثلون حكما بين المتعاملين ولذا فإنه يشترط فيهم التأهيل العلمي الكافي والخبرة التى تزيد بالممارسات الطويلة، فهم الأقدر على تحديد قيمة أو ثمن السلعة.

خامسا: الأموال العقارية: بما أن المؤتمر يتناول السوق العقارى فإنه من المناسب أن نتعرف على أهم خصائصها التي تؤثر على عملية التقويم، وبداية فإن مفهوم الأموال بشكل عام هو أن الأموال تطلق على كل شئ نافع، وتنقسم إلي عدة أقسام منها الأموال المادية أو الملموسة وهي مالها وجود خارجي ويمكن تخزينها أو ادخارها والعقارات تعتبر أموال مادية والأموال غير المادية أو غير الملموسة وهي الخدمات مثل خدمة النقل والعلاج.

كما تنقسم أيضا إلي أموال مثلية وهي التي يمكن قياسها بدقة عدًا أو وزنا أو كيلا .. وتتماثل وحداتها وهذه من السهل تحديد قيمتها، ويقابلها الأموال القيمية وهي التي لا تتماثل وحداتها ولا تخضع للقياس الكمي مثل العقارات والحيوانات، ثم تنقسم الأموال إلى عروض أو سلع، ونقود، فالأولي ينتفع بأعيانها بينما النقود لا ينتفع بأعيانها، وأخيرا توجد الأموال المنقولة والأموال العقارية والأخيرة هي محل الورقة وهي تطلق تحديدا على الأراضي والمباني ومن أهم خصائصها أنها لا تنتقل من مكان إلى آخر وبالتالي فإن منفعتها مرتبطة بالمكان الذي توجد به، كما أن عمرها طويل جدا الأمر الذي يجعل التنبؤ بالمنافع المستمدة منها طوال حياتها أمرا في غاية الصعوبة وأخيرا فإنه تتعدد أوجه استخدامها مثل الأراضي الزراعية والأراضي الفضاء، وكذا المباني السكنية والمباني الإدارية أو المصانع فضلا عن إمكانية التوسع الرأسي في المباني من عدمه، وكل ذلك يمثل عوامل مهمة عند تقدير قيمتها أو ثمنها نقدا.

هذه هي أهم المفاهيم المتصلة بالموضوع أما طرق ونماذج التقويم فنوضحها في الفرع التالي.

الفرع الثاني

طرق ونماذج التقويم في الفكر الاقتصادي والمحاسبي

من خلال الدراسات العديدة التي تمت على مدار الزمن انتهى الفكر الاقتصادي والمحاسبي إلى تحديد عدة طرق للتقويم الاقتصادي والمحاسبي وفق مدخل زمني، فإذا كانت الأموال تنفق لما فيها من منافع يمكن الحصول عليها من هذه الأموال وأن هذه المنافع تمثل مخزوناً يتناقص بالاستخدام فإن قيمة الشئ في الماضي تختلف عن قيمته في الحاضر وقيمته في المستقبل، ومن هنا وجدت ثلاث طرق أو نماذج للتقويم نذكرها فيما يلي:

أولاً: التقويم على أساس التكلفة التاريخية: والتكلفة التاريخية مصطلح يعبر عن الثمن الذى دفع للحصول على السلعة سابقاً بالإضافة إلى سائر التكاليف التى أنفقت عليه حتى بدء استخدامه والانتفاع به، وتسوى هذه التكلفة فى حالة الأصول الثابتة ومنها العقارات بخصم مقابل الاستهلاك لتصل إلى ما يعرف بالقيمة الدفترية وهى القيمة التاريخية أو تكلفة الأصل بعد خصم الاستهلاك، والتى تظهر بها فى الميزانية العمومية للمشروع، ويرى البعض أن هذه القيمة تحدد بطريقة موضوعية بمعنى أن لا دخل للتقدير الشخصى فى تحديدها فكل ما أنفق للحصول على الأصل تم فعلاً وتتوفر له مستندات يمكن التأكد منها وبالتالى لا يختلف فى تحديدها أحد ولا تحتاج إلى خبير، غير أن الأخذ بالتكلفة التاريخية لتقويم الأصل فى حالة إجراء معاملة حاضرة عليه فيه نظر لأن قيمة النقود أو قوتها الشرائية تتغير كما أن حوالة الأسواق أو ما يعبر عنها بظروف العرض والطلب تتغير من وقت لآخر طبقاً لعوامل عديدة من أهمها ظهور سلع أخرى بديلة، ومن وجه آخر فإنه إذا كانت قيمة الشئ ترتبط بكل من التكلفة والمنفعة كما سبق القول فأن طريقة التكلفة التاريخية تهمل جانب المنفعة تماماً أو المخزون الباقى منها فى الأصل، ولذا فأن هذه الطريقة أصبحت محل انتقاد حتى فى حالة التقويم لأغراض إعداد الميزانيات.

ثانياً: طريقة القيمة الجارية: وتقوم هذه الطريقة عل إعادة تقويم الأموال والأصول فى الوقت الحاضر، وهنا يتطلب الأمر إما وجود سوق لهذه السلعة أو الأصل بحالته التى هو عليها، أو وجود خبير مقوم لإعادة التقويم فى ضوء ما حدث من تغير القوة الشرائية للنقود وحوالة الأسواق، وتوجد عده طرق فرعية لتحديد هذه القيمة الجارية من أهمها ما يلى:

أ- **القيمة البيعية:** ويعنى بها أن يقدر الأصل بالسعر الذى يمكن لمالكه أن يتم بيعه به استرشادا بأسعار السوق السائدة وقت التقويم، وهذا يتطلب وجود سوق منتظمة لذلك سواء

أمكـــن التعرف عليها من القوائم التى تعد دورياً بواسطة بعض المنظمات العالمية أو بواسطة خبير فى سوق هذه السلعة.

ب- القـــيمة الاســـتبدالية: ويعنى بها أن يقدر الأصل بالسعر الذى يمكن لمالكه شراء أصـــل مماثل له، ليحل محله أو يستبدله به، والفرق بينها وبين الطريقة السابقة انه عاده ما يتم الشراء بثمن والبيع بثمن أعلى منه ليحقق التاجر هامش ربح.

جـــــ- طـــريقة الأرقام القياسية: وهى تستخدم للتغلب على التغير فى القوة الشرائية للـــنقود والتى يتعرف عليها من المستوى العام للأسعار، فلو فرضنا أن المستوى العام للأسعار عـــند الشـــراء ١٠٠% وأن المستوى العم للأسعار بعد مدة عند التقويم كان ١٢٠% وأن قيمة الأصل التاريخية ١٠٠٠٠٠ جنيه، فأن القيمة الحاضرة طبقا لهذه الطريقة تحسب كما يلى

$$\frac{١٠٠٠٠٠ \times ١٢}{١٠٠} = ١٢٠٠٠٠ \text{ جنيه}$$

وعيـــب هـــذه الطريقة أن المستوى العام للأسعار يعبر عن متوسط أسعار جميع السلع فـــى الدولة وقد يرتفع هذا المستوى فى الفترة الحالية عن الفترة السابقة بسبب التضخم مع أن سعر الأصل محل التقويم لم يحدث فيه تغيير أو حدث تغيير بمعدل أقل أو أكثر من التغير فى المســـتوى العـــام للأســـعار، هذا إضافة إلى أن هذه الطريقة تقتصر على أخذ التغير فى القوة الشـــرائية للـــنقود فى الحسبان وتهمل العامل الآخر الهام وهو حالة الأسواق أو تغير ظروف العرض والطلب فى الأسواق.

ولـــذا فـــإن التطبـــيق المحاســـبي المعاصـــر يأخذ إما بطريقة القيمة البيعية أحياناً أو الأستبدالية فى الأغلب.

ثالـــثاً: طريقة القيمة الحالية: تقوم هذه الطريقة على الربط بين قيمة الأصل وصافى المنافع المتوقع الحصول عليها منه في المستقبل وذلك طبقاً لما يلي:

- يـــتم تقديـــر المنافع المتوقعة من الأصل في صورة الإيرادات التى يمكن الحصول عليها من استخدام الأصل طوال باقي عمره الإنتاجي.
- يتم تقدير المصروفات اللازمة للحصول على هذه الإيرادات.
- يـــتم تقديـــر القـــيمة الحالـــية لصافى الإيرادات باستخدام معدل الفائدة السائد على القروض فى المجتمع.

وتطبيق ذلك بمثال عملي هو:

- يوجد أصل قيمة التاريخية أي أن ما دفع ثمنا له في الماضى ناقص الاستهلاك حتى الآن ١٥٠٠٠٠٠ .
- عمره الإنتاجي المتبقي ٨ سنوات.
- تقدر الإيرادات المتوقع تحقيقها منه ٥٠٠٠٠٠ جنيهاً سنوياً.
- تقدر المصروفات التي ستنفق للحصول على الإيرادات في المستقبل ٦٨٧٥٠ جنيه سنوياً.
- يقدر معدل الفائدة المتوقع ١٠% اضافه إلى معدل بدل المخاطرة ٨% .

وبالتالى تحسب القيمة الحالية لهذا الأصل كالآتى:

- الإيرادات المتوقعة كل سنة	٥٠٠٠٠٠
- المصروفات الدورية المتوقعة كل سنه	٦٨٧٥٠
- صافى الإيرادات المتوقعة كل سنه	٤٣١٢٥٠

القيمة الحالية لهذه التوقعات= ٤٣١٢٥٠ × ٤,٠٨٧ (*) = ١٧٥٨٦٣٨

وبما أن القيمة التاريخية لهذا الأصل ١٥٠٠٠٠٠

إذاً فشراؤه بهذه القيمة يحقق ربحاً قدره ١٧٥٨٦٣٨- ١٥٠٠٠٠٠= ٢٥٨٦٣٨ جنيهاً،

وبالتالي إذا كان من يشترى هذا الأصل يريد تحقيق هذا القدر من الربح يجب أن يدفع ١,٥ مليون جنيه فقط، وكلما دفع أقل كسب أكثر وكلما دفع زيادة عنه قل ربحه، ومن هنا فأنه يقدر ثمن الشراء بما يؤدى على الأقل إلى تحقيق عائد في حدود نسبة الفائدة السائدة على الودائع فى البنوك.

وهذه الطريقة وأن كانت تربط بين قيمة الأصل والمنفعة إلا إنها تهمل عنصر التكاليف، كما أنها تقوم فى كل عناصرها على تقديرات سواء فى تحديد العمر الإنتاجى للأصل أو الإيرادات والمصروفات المتوقعة وتقيسها بنقود ذات قوة شرائية واحدة على مدى عمره الإنتاجى رغم أن هذه القوة تتغير من وقت لآخر بالتضخم والانكماش، هذا فضلاً عن تقدير معدل الفائدة، وكل هذه التقديرات محض تخمين وظن فضلا على أنه قد تحدث ظروف فى المستقبل لا يمكن الاحاطة بها تؤثر على هذه التقديرات، ولذا فإنها غير مستخدمه فى التطبيق المحاسبى إن كانت تستخدم أحياناً فى دراسات الجدوى للمشروعات.

* هذا الرقم مستخرج من جداول الفائدة المركبة ويعنى به استثمار جنيه واحد لمدة ٨ سنوات بفائدة مركبة لمدة ٨ سنوات.

وننتهى من هذا الاستعراض الموجز لطرق التقدير بأن طريقة القيمة الجارية الأستبدالية هى الأكثر استخداماً فى التطبيق المحاسبى كما أنها تأخذ فى الاعتبار أسس تحديد القيمة طبقاً للفكر الاقتصادي وهى كل من التكاليف والمنفعة، فضلا عن أخذ التغير فى القوة الشرائية للنقود فى الحسبان، غير أن الأخذ بها يتطلب كما سبق القول وجود خبير مثمن إما استرشاداً بالسوق إن كان يوجد سوق منتظمة لنوع الأصل المطلوب تقويمه، أو اعتمادا على معلومات أخرى تمثل عوامل هامة يجب الأخذ بها عند التقويم، والتى نذكرها فى الفرع التالى.

الفرع الثالث

العوامل التى يجب أخذها فى الاعتبار عند التقويم

إذا كنا قد انتهينا إلي أن طريقة القيمة الاستبدالية هي الأفضل والأكثر استخداما في التطبيق المحاسبي، وأنها تحتاج إلي الاسترشاد بسوق الأصل محل التقويم والتي قد لا توجد سوق منظمة أو لا تتوافر عنها معلومات كافية تساعد في اتخاذ القرار وإذا كان عمل الخبير المثمن في الأغلب يتم في حالة بيع الأصول، وأن الورقة معدَّة لتقويم وتثمين العقارات، لكل ما سبق فإنه توجد عوامل عديدة يجب أخذها في الاعتبار عند قيام الخبير المثمن بتقويم العقارات محل المعاملة ومن أهم هذه العوامل ما يلي:

أولا: الغرض من التقويم: وتتعدد هذه الأغراض وبالتالى تختلف قيمة الأصل تبعا لها إلي ما يلي:

ففى حالة تقويم أصل ليس بغرض إجراء معاملات تبادلية عليه بالبيع أو ما فى حكمه، مثل التقويم بغرض إعداد القوائم المالية أو بغرض تقويم الأصل بصفة رهن لقرض من بنك، أو حالة إعادة تقويم الشركات، أو تقويم التركات، فإن الأمر لا يتطلب استقصاء كبيرا كما تجب مراعاة أن فروق إعادة التقويم إن كانت بالزيادة تعد مكسبا غير متحقق وطبقا لسياسة الحيطة والحذر المحاسبية فإنه يلزم عدم المغالاة في التقويم.

أما التقويم في حالات يكون فيها الأصل محل معاملة تبادلية مثل حالات البيع وانضمام أو انفصال شريك أو تصفية شركة فإن الأمر هنا يرتبط بتحديد حقوق أطراف المعاملة التي تجب أن تبنى على الدقة والعدالة.

ثانيا: إنتاجية الأصل: وهنا نجد أن بعض الأصول (عقارات) منتجة بذاتها وبصفة مستقلة مثل أرض زراعية أو مبنى تؤجر وحداته سكنا أو مقار لمؤسسات، ولذا فإنه عند تقويمها يسترشد بما تحقق من إنتاجية أو إيرادات، أما النوع الآخر غير المنتج بذاته بصفة مستقلة بل مع أصول أخرى مثل مبانى المصانع التي ترتبط إنتاجياتها بإنتاجية باقي الأصول في المصنع من آلات ومعدات، الأمر الذي يجب

معه الأخذ في الاعتبار حالة المصنع ككل وليس قيمة الأرض أو المباني فقط خاصة إذا وجدت قيود على المشترى بإبقاء المصنع بحالته.

ثالثا: الالتزامات القانونية المحددة للانتفاع بالعقار، مثل عدم التصريح بالبناء على الأرض الفضاء أو هدم المبنى أو إعادة بناءه أو التعلية عليه أو تحديد الإيجارات إن كان المبنى مؤجرا فمما لاشك فيه أن هذه الالتزامات تمثل قيدا على المشترى لتعظيم انتفاعه بالعقار مما يؤثر على قيمته مقارنا بعقار آخر ليست عليه قيود محددة للانتفاع به.

رابعا: الغرض من شراء العقار: هل للمتاجرة به وإعادة البيع؟ وهنا يجب مراعاة ظروف وأسعار سوق العقارات وتحقيق ربح للمشترى، أم الشراء للاستخدام الشخصي في صورة سكن عائلي؟ أم للاستخدام بالاستغلال في صورة بناء مصنع أو توسعته؟

خامسا: حالة البائع: فهل هو يستخدم العقار بالفعل، أم أنه يمثل طاقة فائضة عاطلة ويريد التخلص منها؟ وأيضا مقدار التكلفة التي آل إليه العقار بها.

سادسا: ملكية العقار: هل هي ملكية خالصة مسجلة باسم البائع وحده؟ أم انه يوجد شركاء له؟ وما هي العلاقة بين الشركاء؟ وهل العقار مرهون أو عليه التزامات أو حقوق للغير أم لا؟

سابعا: حالة العقار: ففي الأرض الزراعية هل هى أرض خصبة أم أرض بور؟ أم صحراء؟ وهل تتوافر لها المياه والطرق؟ وفي حالة المباني هل هي جديدة؟ أم قديمة؟ وما هو العمر الباقي المتوقع لها؟

ثامنا: المنطقة الجغرافية: هل المباني السكنية في وسط البلد أم في مناطق نائية؟ وما هي مستوى الأملاك المجاورة؟ والمستوى الاجتماعي للسكان؟ وهل المباني الإدارية في مناطق تجارية؟ أم في مناطق سكنية؟ وهل الأراضي الزراعية من الأراضي القديمة أم في المناطق الصحراوية المستصلحة حديثا؟ وهل دخلت في مرحلة الإنتاج الاقتصادي أم مازالت في مرحلة الاستصلاح أو الإنتاج التجريبي؟

تاسعا: هل العقار مشغول بالتأجير للآخرين أم لا؟ وما هي إمكانية إنهاء هذا الاشغال؟

عاشرا: طريقة دفع الثمن: هل تكون نقدا؟ أم بالأجل؟ أم على أقساط؟

حادى عشر: الظروف الاقتصادية وحالة السوق ومعدل التضخم.

إلـــي غـــير ذلـــك مـــن العوامـــل التي لها تأثير مباشر وتجعل قيمة العقارات تختلف فـــيما بيـــنها بـــل وحـــتى قـــيمة العقار الواحد قد تختلف من وقت لآخر تبعا للتغير في هذه العوامل.

وفـــي الـــنهاية نؤكـــد علـــى أن الخبـــير المقـــوم يقوم بعمل هام لأنه يحدد الحقوق والالـــتزامات بيـــن أطـــراف أمـــنوه علـــى أموالهـــم، فهـــو كما سبق القول شاهد أو قاضـي ويجـــب أن يصـــدر قـــراره بالقـــيمة علـــى أســـاس موضـــوعي وألا يتأثر بأي شئ، وعلى ذلـــك فإنـــه يشـــترط فـــي المقـــوم كما يؤكد الفقهاء الأمانة والعدالة والصدق إلي جانب البعد عـــن الشـــبهات والتـــي مـــن أهمهـــا أن لا تكون له مصلحة شخصية في عملية التقويم مثل أن يكـــون شـــريكا أو مستشـــارا لأحـــد الطرفيـــن، كمـــا علـــيه في حالات معينة الاستعانة بخبرات مهنية معينة.

نسأل الله سبحانه التوفيق والسداد إنه سميع الدعاء

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

دور الخبير المثمن فى قانون التمويل العقارى رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١م ولائحته التنفيذية

إعـــــداد

الأستاذ الدكتور/ السيد عيد نايل

وكيل كلية الحقوق ونائب رئيس مجلس
إدارة مركز الدراسات القانونية والاقتصادية
جامعة عين شمس

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

مقدمـــــة :

بالرغم من أهتمام المشرع بالعقارات أكثر من أهتمامه بالمنقولات إلا أنه لم ينظم مهنة الخبـــير المثمن إلا بموجب القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ في شأن بعض البيوع التجارية وهي المتعلقـة بالمنقولات المستعملة • ومن ثم بقيت مهنة الخبير المثمن العقاري دون تنظم •

والخبير المثمن يمارس مهنة حرة ولا يقوم بعمل تجاري •

وقد صدر في الآونه الأخيرة قانون التمويل العقاري مســتهدفاً تشــجيع نشــاط التمويــل للإستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشــآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الأمتياز علي العقـــار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول •

وإتفاق التمويل قد يكون إتفاقاً ثلاثي الأطراف بين الممول ، والمشتري بإعتباره المستثمر ، وبائع العقار ، وقد يكون هذا الإتفاق ثنائي الأطراف في حالة الإقتراض مـــن أجـل البنـــاء أو الترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال التجارية •

وقد تعرض قانون التمويل العقاري لدور الخبير المثمن في تطبيق أحكامه وذلك في مرحلــة إبرام إتفاق التمويل من ناحية • وفي مرحلة التنفيذ الجبري علي العقار في حالة عـــدم إلــتزام المستثمر بسداد أقساط القرض من ناحية أخري • وفي المرحلة الأولي ســماه القــانون **خبــير التقييم** ، أما في المرحلة الثانية فقد سماه **الوكيل العقاري** •

وقد أحالت نصوص القانون إلي اللائحة التنفيذية لتحديد شروط وإجراءات قيد خبراء التقييـم العقاريين والوكلاء العقاريين في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية [1] لهذا الغرض •

وهذه هي المرة الأولي التي يشير فيها المشرع إلي مهنة الخبراء العقاريين ولكنه أحال فـــي تنظيمها إلي اللائحة التنفيذية • **ووسيلة اللائحة التنفيذية لا تتناسب مع أهمية هذه المهنة وكان**

---

[1] ويقصد بالجهة الإدارية " الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري " وقد صدر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ — الجريدة الرسمية ، العدد ٣٦ في ٢٠٠١/٩/٦ •

ينبغي تنظيمها بقانون وبصورة شاملة وقد صدرت اللائحة التنفيذية متضمناً تنظيماً قاصراً لخبراء التقييم العقاري والوكلاء العقاريين والوسطاء العقاريين في الباب السادس [1] .

أولاً : شروط القيد في جداول الخبرة والوساطة والوكالة ، وإجراءاته

١ــ شروط القيد في الجدول :

وفقاً لنص المادة ٤٠ من اللائحة ، يجب أن تتوافر في طالب القيد في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقاري بالشروط الأتية :

الشرط الأول :

ألا يكون قد سبق الحكم عليه بالإدانة في جناية ، أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر أفلاسه أو إعسادة مالم يكن قد رد إليه إعتباره .

الشرط الثاني :

أن تتوافر لدي طالب القيد خبرة في المجال الذي يرغب في القيد فيه **مدة لا تقل عن خمس سنوات** .

الشرط الثالث :

أن يكون حاصلاً علي **مؤهل متوسط** علي الأقل بالنسبة إلي خبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري ، **ومؤهل عال** بالنسبة إلي الوكلاء العقاريين .

وواضح من هذه الشروط أن اللائحة تستوجب مدة خبرة لا تقل عن خمس سنوات في طالب القيد دون أن تبين الأعمال التي تعد ممارستها مدة خبرة . كما أنها تميز بين خبير التقييم والوسيط العقاري وتشترط فيهما مؤهل متوسط علي الأقل ، أما الوكيل العقاري فتشترط فيه المؤهل العالي .

٢ــ إجراءات القيد في الجداول

أــ **يجب** علي من يرغب في القيد بأحد الجداول بأن يتقدم للهيئة المختصة بطلب علي النموذج المعد لذلك .(م ٣٩)

---

[1] الصادر بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ ، الوقائع المصرية ، العدد ٢٨٢ (تابع) في ٢٠٠١/١٢/٩ .

(ب) ــ **وتصدر** الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو إستيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به • ويجب أن يكون القرار مسبباً في حالة الرفض • وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره (م٤١) •

(ج) ــ **لمقدم** الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض ، وتبت في التظلم لجنة يصدر بتشكيلها قرار من وزير التجارة الخارجية (م ٤٢) •

وتصدر الهيئة لمن تم قبول طلبه شهادة بذلك تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول ، ويتم تجديد القيد بالجدول كل ثلاث سنوات • (م ٤٣) •

ثانياً : خبير التقييم العقاري

تنص المادة الرابعة من قانون التمويل العقاري علي أنه تكون مزاولة نشاط الإقتراض العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية وبما يكفل تناسب القرض مع القدرة المالية للمقترض في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات • وقد أحال النص إلي اللائحة التنفيذية لتحديد قواعد وإجراءات التمويل وحدوده ونسبة التمويل إلي قيمة العقار مقدرة **بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسمائهم في الجداول التي تعدها الجهة الإداريه لهذا الغرض علي ألا يكونوا من العاملين لدي الممول أو المستثمر** •

والجهة الإدارية المختصة بإعداد جداول خبراء التقييم العقاري هي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ، • فخبير التقييم العقاري هو الخبير المثمن في مجال العقارات •

وقد بيين القانون اللائحة التنفيذية إختصاصات خبير التقييم العقاري من جهة ، وحقوقه وإلتزاماته من جهة أخري •

١ــ إختصاصات خبير التقييم العقاري :

ينحصر دور الخبير العقاري في وظيفتين :

الأولي ، تحديد قيمة العقار **عند إبرام إتفاق التمويل** وذلك لمعرفة حدود التمويل ونسبته إلي قيمة العقار وهذه المهمة يقوم بها أحد الخبراء بشرط ألا يكون من العاملين لدي الممول أو المستثمر .

أما الوظيفة الثانية ، تحديد الثمن الأساسي للعقار محل التنفيذ **عند التنفيذ** عليه تنفيذاً جبرياً لعدم سداد المستثمر للأقساط وهذه الوظيفة يقوم بها أثنان من الخبراء معاً ولا يجوز ممارستها بواسطة خبير تقييم واحد (م ١٨ من القانون) ويتم التقييم وفقاً للمعايير الأتية :

أ ــ **قيمة العقار عند شرائه .**

ب ــ **التعديلات** التي طرأت علي العقار بعد شرائه .

ج ــ **أثر** معدلات التضخم علي سوق العقارات (م ٢٣ من اللائحة) .

د ــ **القيمة** السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو مناطق مشابهة (م ٢٢ من اللائحة) .

٢ــ <u>حقوق خبير التقييم والتزاماته</u>

ــ **لخبير** التقييم أن يطلب من أطراف إتفاق التمويل العقاري ما يراه من بيانات ومستندات لازمة لعملية التقييم (م ٤٤ من اللائحة) .

ــ **ويضع مجلس إدارة** الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم (م ٤٨) .

ــ **وإذا** لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف إتفاق التمويل العقاري التقييم الذي أجراه الخبير المكلف بإجرائه ، تولت الهيئة بناء علي طلب الطرف المعترض تكليف خبير أخر بإعادة تقييم العقار علي أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه (م ٤٨ من اللائحة)

ــ **وعلي** خبراء التقييم <u>**إخطار أطراف إتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومزيل بتوقيعه ورقم وتاريخ قيده**</u> في الجدول وذلك <u>**خلال ثلاثين يوماً**</u> من تاريخ طلب التقييم وعلي الخبير أن يراعي عند إجراء عملية تقييم

العقار المعايير المنصوص عليها في المادة ٢٢ من اللائحة (م ٤٥) ٠

- ويحظر علي خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات إذا كانت مملوكة لهم أو لأي من أقاربهم حتي الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقاري ، كما يحظر عليهم شراء عقار قاموا بتقييمه (م ٤٦) ٠

ثالثاً : الوكيل العقاري

إستخدم المشرع تسمية الوكيل العقاري في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري الخاص بالتنفيذ الجبري علي العقار وذلك في المواد من ١٦ حتي ٢١ منه ، وفي اللائحة التنفيذية في المواد من ٢١ حتي ٢٦ ويظهر لنا من هذه النصوص كيفية تعيين الوكيل العقاري واستبداله ، واختصاصاته ، وطبيعة العمل الذي يقوم به ٠

١- تعيين الوكيل العقاري واستبداله :

وفقاً لنص المادة ١٦ من قانون التمويل العقاري إذا لم يقم المستثمر بالوفاء بقيمة القرض خلال المدة المحددة في الإعلان بالسند التنفيذي يصدر قاضي التنفيذ بناء علي طلب الممول أمراً بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني تحت الإشراف المباشر لقاضي التنفيذ بشرط ألا تكون للوكيل العقاري مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر ٠

ويجوز ، وفقاً لنص المادة ١٧ من القانون لكل ذي مصلحة أن يطلب إستبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه إلي قاضي التنفيذ مبيناً به أسبابه ٠ ولا يترتب علي مجرد تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ علي العقار ما لم يقرر القاضي عكس ذلك ٠ وللقاضي أن يأمر بالإستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب ٠

ومعني ذلك أن لكل من له مصلحة مثل الممول أو المستثمر أو الحائز أو الدائنين المقيدة حقوقهم علي العقار أن يطلب إستبدال الوكيل العقاري والأمر تقديري لقاضي التنفيذ فقد يأمر بالإستبدال من عدمه حسب جدية الأسباب التي قدمها صاحب المصلحة .

٢ـ إختصاصات الوكيل العقاري وأتعابه :

أ ـ إختصاصات الوكيل العقاري :

يختص الوكيل العقاري بإتخاذ إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني تحت إشراف قاضي التنفيذ ثم يصدر قاضي التنفيذ حكماً بإيقاع البيع بناء علي ماتم من إجراءات ، ثم يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة . وعلي ذلك يختص الوكيل العقاري بما يلي :

ـ تحديد شروط بيع العقار بالمزاد العلني :

وفقاً لنص المادة ١٨ من القانون يحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني علي أن تتضمن هذه الشروط تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسي للعقار وتأمين الإشتراك في المزاد ، ووفقاً لنص المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية يقوم الوكيل العقاري بوضع قائمة شروط البيع بالمزاد العلني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي علي أن تتضمن ١ـ **تعيين** العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التي تفيد في بيان أوصافه . ٢ـ **جهة** وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية علي إتفاق التمويل العقاري . ٣ـ **تاريخ** وجهة التأشير بالسند التنفيذي لدي مكتب الشهر العقاري . ٤ـ **تاريخ** وساعة ومكان إجراء البيع . ٥ـ **شروط** البيع والثمن الأساسي للعقار . ٦ ـ **تجزئة** العقار إلي صفقات أن **كان** لذلك محل مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة . ٧ـ **مقدار** تأمين الإشتراك في المزاد علي ألا يقل عن واحد في المائة ولا يجاوز خمسة

في المائه من الثمن الأساسي للعقار • وفيما يتعلق بالثمن الأساسي للعقار فقد نصت الفقرة الأولي من المادة ١٨ علي أن يقوم بتحديد هذا الثمن إثنان من خبراء التقييم •

ـ إعلان ذوي الشأن والنشر:

وفقاً لنص المادة ١٩ من القانون يجب علي الوكيل العقاري أن يعلن كل من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تجاوز خمسة وأربعين يوماً ، كما يقوم بلصق الإعلان علي العقار ، وعلي اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار مع نشره في جريدتين يوميتين واسعتي الإنتشار علي نفقة المستثمر وللممول أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة علي نفقته ، ووفقاً لنص المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية ، يجب علي الوكيل العقاري قبل البدء في إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوي الشأن بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج في العروض وإعلان الحاضرين بها •

ـ إجراء المزايدة :

وفقاً لنص المادة ٢٠ يتولي الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المحدد للبيع وتبدأ المزايدة بالنداء علي الثمن الأساسي وتنتهي بإيقاع البيع علي من تقدم بأكبر عرض فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسي أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص ، وجب علي الوكيل العقاري تأجيل البيع إلي يوم أخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ١٩ ولا يجوز للممول أن يشترك في المزايدة • ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمرين من جميع إلتزامته • وفي جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لا يزاد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة •

وإذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط في أي وقت سابق علي إيقاع البيع وجب علي الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات ويلتزم المستثمر بأن يؤدي إلي الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ ٠

ـ إيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة :

يصدر قاضي التنفيذ حكماً بإيقاع البيع بناء علي ما تم من إجراءات وسداد كامل الثمن ويتضمن الحكم قائمة شروطه وما أتبع من إجراءات يوم البيع ٠ ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شاغليه إلي من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته علي شغلهم العقار ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره ٠

ويقوم الوكيل العقاري بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع ويتولي قاضي التنفيذ توزيع هذه الحصيلة علي الدائنين حسب مرتبتهم في اليوم التالي لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ويحرر محضراً بذلك يودع ملف التنفيذ ٠

ب ـ أتعاب الوكيل العقاري :

تقدر أتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقاً لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذي أستغرقته تلك الإجراءات علي ألا تجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزاد ٠

٣ـ طبيعة عمل الوكيل العقاري

يظهر من الإختصاصات السابقة أن مهمة من سماه القانون الوكيل العقاري تنحصر في تحديد شروط البيع وإعلان ذوي الشأن وإجراءات المزايدة وعرض ما تم من إجراءات علي قاضي التنفيذ ثم القيام بعد ذلك بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة حتي يقوم قاضي التنفيذ بتوزيعها علي الدائنين حسب مرتبتهم • ويتم تقدير أتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقاً لما بذله من جهد وما أستغرقته الإجراءات من وقت في كل عملية تنفيذ علي حدة •

ونتساءل هل القائم بهذه الأعمال وكيل ؟ وهل هو وكيل عن الممول أن عن المستثمر أم عنهما معاً ؟

وفقاً لنص المادة ٦٩٩ من التقنين المدني " الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل " •

ومعني ذلك أن الوكالة عقد بين الموكل والوكيل ومن ثم يجب لإنعقادها توافق التعبير عن الإيجاب والقبول علي عناصر الوكالة سواء كان التعبير عن التراضي صريحاً أو ضمنياً قبل قيام الوكيل بالتصرف القانوني • والوكيل العقاري وفقاً لنصوص القانون يأمر بتعيينه قاضي التنفيذ من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في السجل المعد لذلك في الجهة الإدارية •

لذلك فلا يوجد تراضي بين الوكيل العقاري المزعوم والمقرض أو المقترض لا صراحة ولا ضمناً • كما أن العمل الذي يقوم به الوكيل يجب أن يكون تصرفاً قانونياً وهنا الوكيل العقاري لا يقوم بعمل قانوني بل يقوم بعمل مادي وهو عمل من أعمال الخبرة تحت إشراف قاضي التنفيذ **كما أن إيقاع البيع يتم بحكم قاضي التنفيذ وليس من الوكيل العقاري كما أن أجر الوكيل لا يتحدد بإتفاق بين الوكيل ومن يقوم بالعمل لحسابه ولكنه يتم بقرار من قاضي التنفيذ بعد**

تمام عملية التنفيذ . لكل ذلك فأن من سماه المشرع وكيلاً عقارياً ليس وكيلاً بالمعني الدقيق ولا يوجد عقد وكالة أصلاً .

وما يكلف به ما يسمي الوكيل العقاري في الحقيقة هو عمل الخبير المثمن فهو يقوم بتحديد شروط البيع والإعلان عن البيع ثم إجراء المزايدة ، وإيداع حصيلة البيع بخزينة المحكمة فهو يساعد ويعاون قاضي التنفيذ .

ونعتقد أنه من الأفضل أن يتولي الخبير المثمن العقاري مهمة ما أطلق عليه القانون الوكيل العقاري ، وليس من المعقول أن يكون هناك تسميات متعددة لمن يمارسون نفس المهنة بل يجب تسمية الأمور بمسمياتها . وكذلك ما سماه المشرع خبير التقييم هو نفسه الخبير المثمن العقاري وكان يجب الإكتفاء بجدول واحد مع البقاء علي التسمية المستقرة والمعروفة .

وهذا يبين لنا مدي الحاجة الملحة لإصدار قانون ينظم مهنة الخبراء المثمنين في مجال العقارات ، يبين طريقة أعداد الخبير المثمن وشروط ممارسته لمهنته ومساءلته تأديبياً في حالة الخطأ . وهذا يقتضي إنشاء معهد متخصص لتخريج خبراء مثمنين علي أعلي مستوي مؤهلين علمياً وعملياً يلحق به الحاصلون علي درجة الليسانس أو البكالوريوس بحيث يكون الحصول علي الدرجة التي يمنحها هذا المعهد شرطاً للقيد بجدول الخبراء المثمنين سواء كانوا خبراء مثمنين عقاريين أو في مجال المنقولات .

رابعاً : الوسيط العقاري

تنص المادة ٣٨ من القانون علي أنه " لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة اسماؤهم في جدول تعدة الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة اعمال الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل . وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول . وقد بيين الفصل الثالث من الباب الثالث من اللائحة إلتزامات الوسيط العقاري وأجره أما الفصل الأول من الباب المذكور فقد بيين إجراءات القيد في جدول الوسطاء وشروط الوسيط العقاري كما بيينا .

وتنحصر إلتزامات الوسيط العقاري فيما يلي :

١ـ **إلتزامات الوسيط قبل المستثمر** :

تنص المادة ٣٩ من قانون التمويل العقاري علي أنه " تعد الجهة الإدارية نموذجاً بالشروط الأساسية للتمويل العقاري وعلي الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج ويجب أن يرفق بإتفاق التمويل إقراراً من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع علي إتفاق التمويل " ٠

وعلي ذلك يلتزم الوسيط العقاري بتسليم **طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقاري ، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره علي طالب التمويل ويجب أن يرفق مع إتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع علي إتفاق التمويل (م ٤٩)** ٠٠

٢ـ **أجر الوسيط العقاري :**

يتقاضي الوسيط أجراً يتم تحديده بالإتفاق مع الممول علي ألا يتجاوز الحد الذي يصدر بتحديده قرار من الهيئة وفي جميع الأحوال لا يستحق الوسيط أجره إلا إذا أدت وساطته إلي إبرام العقد ٠ (م ٥٠)

ويحظر علي الوسيط أن يتقاضي أجراً أو عموله أو يحصل علي أية منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذي فوضه في السعي إلي إبرام العقد ٠ (م ٥١)

٣ـ قيد عمليات التمويل العقاري في دفاتر الوسيط :

علي الوسيط أن يقيد في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطي من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة • فالوسيط الوسيط هو الشخص الذي يعمل سمساراً بين أطراف التمويل العقاري (الممول والمقترض) وبالطبع فأن الوسيط العقاري لا يقوم بعمل من أعمال الخبرة والتثمين بل عمله أقرب إلي أعمال السمسرة في مجال العقارات •

المحور الثالث:

« المؤسسات المالية ودورها فى تنشيط السوق العقارى »

البحث الأول: أثر الركود الاقتصادي على التثمين العقاري وسياسات الاستثمار العقاري والمراكز المالية للبنوك.

أ. مصطفى محيى الدين محمد ــ مدير إدارة التسويق العقارى – البنك الأهلى

البحث الثانى: القواعد التى تحكم نشاط التمويل العقارى فى البنوك وكيفية تفعيلها

أ. على نجم – رئيس مجلس الإدارة – بنك الدلتا الدولى ومحافظ البنك المركزى الأسبق

البحث الثالث: تفعيل دور قطاع التأمين المصرى فى نشاط التمويل العقارى

أ. زينب خليل إسحاق – رئيس قطاع الاستثمارات – شركة مصر للتأمين

البحث الرابع: مشكلة الإسكان وإعادة هندسة نظام الائتمان العقارى

أ.د. لطف الله أمام – أستاذ بمعهد التخطيط والمدير التنفيذى لبرنامج دعم التنمية

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

أثر الركود الاقتصادى على التثمين العقارى وسياسات الاستثمار العقارى والمراكز المالية للبنوك

إعـــــداد

الأستاذ/ مصطفى محيى الدين محمد

مدير إدارة التسويق العقارى

البنك الأهلى المصرى

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

مقدمة:

يمكـــن لمعـــرفة معنى ومضمون أثر الركود الاقتصادى على التثمين العقارى وأبعاد وافق سياســـات الاستثمار العقارى التى يمكن للبنوك العقارية والتجارية أن تتعامل معها وفيها وآثار تلك السياسات على مراكزها المالية من خلال الحديث عن الآتى...

(١) تعريف الركود الاقتصادى

ان مفهـــوم الركود وجفاف السيولة وجهان لعمله واحدة وهى حاله الكساد الاقتصادى التى تنعت حاله الاقتصاد المصرى فى تلك الأونة .

والـــركود فـــى معناه البسيط زيادة المعروض من السلع والخدمات عن حجم الطلب عليها الأمـــر الذى يؤدى إلى انخفاض أسعارها وانخفاض معدل دورانها لدى المستهلكين وكذلك خفض معدل تداول النقود لديهم.

أسباب الركود الاقتصادى والعقارى

هـــناك أســـباب عامة للركود الاقتصادى عموما ومنها نقص السيولة المالية بسبب انتشار ظاهـــره التليفون المحمول وانهيار سوق الأسهم والبورصات وتفشى ظاهرة الدروس الخصوصية ونقـــص تحويـــلات العاملين بالخارج بسبب تباين وتناقض سياسات التشغيل بالدول العربية وخلل الهياكل الإنتاجية بالمجتمع المصرى.

بالإضافة إلى الركود العقارى خصوصاً ومنها ...

١- زيـــادة عـــدد المـــدن الســـكنية والمجتمعات العمرانية مما أدى لزيادة عدد الوحدات المعروضة عن الوحدات المطلوبة وانخفاض أسعارها.

٢- تعـــدد وتبايـــن وتـــناقض التشريعات العقارية والعمرانية الأمر الذى يؤدى إلى هرع واختلاف فى وجهات نظر الملاك والمستأجرين.

٣- ظهـــور أوعـــية اســـتثمارية أخرى جديده بخلاف الاستثمار العقارى مثل البورصات والأوراق المالـــية والمضـــاربة على أسعار العملات الأجنبية ومنها الدولار والأسترلينى والمارك ... للاستفادة بفروق أسعار التحويل خارج القنوات الشرعية.

٤- عدم التوسع فى فكره تملك العقارات والأراضى لغير المصريين إلا من خلال موافقات مجلس الوزراء الأمر الذى يعكس مؤشر دقيق فى الركود العقارى وظاهر على ساحة تناقص الاستثمار العقارى بالمجتمع المصرى.

(٢) تعريف التثمين العقارى

أى الوصول إلى أفضل العناصر لتسعير الأصل العقارى ومدى مطابقة هذا التسعير لظروف السوق التى يتم فيها التسعير.

(قاعدة التسعير على أيا من الأسس التالي)

أ- التسعير على أساس التكلفة الكلية.

ب- التسعير على أساس مسايره السوق.

جـ- التسعير على أساس العوامل السيكولوجية.

متضمنا كل ما سبق أنواع الخصم التى سيسمح بها مستقبلا وهناك أسس مختلفة للتنمية العقارية ومجموعه عوامل مؤثرة فيها سنتحدث فيها فيما بعد.

أثر الركود الاقتصادى على التثمين العقارى و نتائجه على مراكز البنوك الماليه...

١- ان نقص السيولة وانخفاض القوى الشرائية لدى المستهلك المصرى وكذلك المستثمر والصانع والتاجر بالإضافة إلى نقص الضخ المصرفى والائتمانى فى السوق المصرى بسبب التعثرات المتزايدة والمتكررة والمستمرة فى السداد المنتظم للمستحقات البنكية الأمر الذى يؤدى لقبول البنوك لفكره الضمانات المكملة ومنها الرهون العقارية واللجوء إلى التثمين العقارى للوصول إلى قيمه الأصل مما يؤدى إلى قبول أصول يتم تقيمها بأقل من القيمة الحقيقية لها عما لو كانت فى سوق رواج عقارى أملاً من البنوك فى تأمين الحصول على أكبر قدر ممكن من الضمانات تحسبا لفترة تعثر العميل قبل انهياره. فضلا عن ذلك الأعباء الإدارية ورسوم الرهن العقارية الفادحة بالإضافة لصعوبات التنفيذ على الرهون العقارية عند اللزوم. كل هذا يحدث خلل فى المراكز المالية ويعرضها إلى اهتزازات مفاجئه فى حجم السيولة المتاحة لديها.

٢- ان الضمانات والرهون العقارية التى قبلتها البنوك مثل الركود و الكساد العقارى كانت قيم مالية وتم بموجبها الإقراض بنسبه منها وعندما أصاب السوق العقارى هذا الكساد يصعب على

العميل المتعثر أو البنك الراهن تسييل أو التصرف في الضمانة أو الرهن العقارى بسبب الانخفاض الحـــاد فـــى قيمه الأمر الذى قد لا يكفى لسداد أصل المديونية المتعثر فى سدادها العميل مما يؤثر سلبا على المركز المالى للبنوك.

مقترحات علاج الركود الاقتصادى والعقارى

١- تسهيل تملك الأجانب وخاصة العرب للأراضى والعقارات وخاصة فى المدن الجديدة.

٢- ســـرعة العمل بالقانون الجديد للرهن العقارى حتى يمكن التصرف فى عقارات المدن الجديدة ... التى لا تتجاوز نسبه.اشغالات ٢٠% .

٣- العمـــل على ترغيب المستثمر سواء عربى أو أجنبى على أن يكون لـــه مقر ومكان للاســـتقرار وخاصة بعد أحداث ١١ سبتمبر حيث شعر العرب بعدم الأمان والاطمئنان فى أوروبا وأمـــريكا مما يعد فرصة جيده لجذبهم وخاصة فى مجالات التعليم والصحة والسياحة العلاجية. أن الـــرواج العقـــارى سيســـهم بدور فى رواج الاقتصاد ويحرك الركود ويعمل على تنشيط الأسواق وخاصة فى مجالات المواد الخام والعمالة والخدمات.

٤- لابـــد من قيام أصحاب العقارات والشركات العقارية من إقامة مواقع لها عبر شبكات الإنترنـــت (التســـويق الإلكـــترونى) وإقامـــة معـــارض لإنتاجها من الوحدات العقارية بالصورة والتفصيلات المرتبطة بالموقع ومحيطه الجغرافى والمواصفات المعمارية والإنشائية.

(٣) سياسات الاستثمار العقارى

نظرا لان البنوك عصب الاقتصاد وأى هزة لمكانتها تهز كافه مجالات الاستثمار فى مصر بمـــا فيها الاستثمار العقارى. وإذا كان الاستثمار العقارى مرتبط بالبنوك العقارية المتخصصة فهو لـــيس بمعزل عن البنوك التجارية التى اتخذت خطوات فعاله لاقتحام السوق العقارى لما تتمتع به من أمان ولتحريك فائض السيولة لديهم .

والبنوك فى مصر تواجه تحديات متعددة تحملها لها الألفية الثالثة وبالتالى لا بد للبنوك أن تكون على أهبة الاستعداد لتلك التحديات .

* ان السوق المصرفية حاليا تشهد مجموعه من المعطيات الجديدة لرجال الأعمال المصريين والمستثمرين العرب والأجانب تحتم على البنوك المصرية التوافق معها لتحافظ على حصتها الحالية فى السوق المصرفية المصرية على أقل تقدير.

* من الضرورى أن تتوافق سياسات الاستثمار وأن تنظم البنوك المصرية خططا تسويقية وترويجية عالية المستوى. بفكر جديد متطور يتناسب مع طبيعة السوق الحالية ومعطياتها الجديدة.

* ان البنوك المصرية أمامها تحديات كبيره خلال الفترة المقبلة أهمها اندماج بعض البنوك الصغيرة واستخدام أدوات مصرفيه جديدة وخدمات متطورة تتناسب مع طبيعة وأذواق المجتمع المصرى وترقى لمستوى ما تقدمه البنوك الأجنبية من خدمات وأداء متميز لذا كان من الضرورى أن تتجه البنوك لتمويل المشروعات العقارية باعتبار أن الاستثمار العقارى يمثل شريحة كبيرة من النشاط الاقتصادى ولا نختلف جميعا فى أننا فى حاجه ملحه للاستثمار العقارى فهو المحرك الرئيسى لـ ٦٠% على الأقل من الأنشطة الأخرى .

الاستثمار العقارى ودوره فى تطوير نظم البنوك فى القرن القادم

ان القانون الجارى دراسة لائحته التنفيذية وهو قانون الرهن العقارى والذى يختص بشان قيام البنوك بتمويل شراء الشقق و تقسيط ثمنها على المشترى فى حالة الموافقة على العمل بتلك اللائحة سيكون من أهم معالم تطوير دور البنوك فى الاستثمار العقارى لأنه من خلال هذا القانون يستطيع البنك تمويل شراء الشقة لصالح المشترى وهذا النظام معمول به فى أمريكا واثبت نجاح كبير وفى مصر يحتاج تطبيقه إلى وضع ضمانات للبنك للحصول على قيمه أقساط الوحدة واستعادتها فى عدم السداد أما دور البنوك فيقتصر على نظام تمويل التشطيب والشراء لمده (٥) خمس سنوات كحد أقصى وبنسبه تزيد على ٧٥ % وهذا النظام لا يعتبر فعالا.

*** محفظة القروض هل تتحول لصالح الاستثمار العقارى**

ان البنوك التجارية مقيدة بنسبة معينة فى تمويل الاستثمارات العقارية لا تتجاوزها حسب تعليمات البنك المركزى المصرى حيث تتشكل محفظة القروض فى البنوك التجارية من نسب معينه لتمويل مجالات الاستثمار المختلفة بحيث تبعد عن نسبه المخاطرة فى الاستثمار فى مجال واحد ولكن قد يشهد القرن الحادى والعشرين تطويرا فى هذه النسب لصالح الاستثمار العقارى

خاصة أنه يقع حتى الآن فى منطقه آمنة ولا توجد أى مخاطر بالنسبة له خاصة إذا تم تعديل قانون الائتمان الحالى الذى يمنع البنوك التجارية من تملك أصول عقارية.

مدى مسئوليه البنوك عن حاله الركود الاقتصادى وأثره على مراكزها المالية

تنحصر مسئوليه البنوك على الركود الذى يستشرى الآن ويمتد بجذوره فى جنبات النشاط الاقتصادى فى الأمور الاتيه...

أ- مـــدى مسئوليه الجهاز المصرفى عن تتبع الحالة المصرفية ومدى تشعب جذورها فى النظام الائتمانى ومسئولية النظام المصرفى عن التنبؤ والتشخيص والعلاج لحالات الركود والتعثر والتخبط والخسارة والتفليسات فى النشاط الاقتصادى .

ب- غمـــوض الـــنظرة حول مسئوليه الجهاز المصرفى عن الأموال المتناثرة فى أدوات اقتصادية غير كاملة الكفاءة فى الأوراق المالية والسندات وأذون الخزانة التى تبلغ جزءا غير هين مـــن ودائع البنوك والأسهم والإيداعات فى بنوك الخارج وأساليب التوظيف التقليدية وغير التقليدية التى تحتاج إلى متابعة دقيقة وغير روتينية من البنك المركزى .

جـــ- الودائع وسياسات الإيداع فى البنوك العاملة فى مصر فالجميع يلهثون وراء المودع المصـــرى ســـواء كـــان فى الداخل أو الخارج بينما تعجز جميع الأوعية الادخارية عن استقطاب الودائـــع لأســـباب تـــتعلق بعـــدم وجود سياسة واضحة لجذب الودائع من الخارج وغياب الحماية التأمينية للمودعين و كذلك فشل البنوك الخاصة فى تقديم أوعية ادخارية تنافس بنوك الدولة.

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

ورقة عمل

القواعد التى تحكم نشاط التمويل العقاري في البنوك المصرية وكيفية تفعيلها

إعـــــداد

الأستاذ/ علـــى نجـــم

رئيس مجلس إدارة

بنك الدلتا الدولي

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

وتتضمن ورقة العمل مايلى:

أولاً : قواعد البنك المركزى لكافة البنوك العاملة فى مصر لمزاولة نشاط التمويل العقارى .

ثانيـــاً : أهم النقاط الواردة فى قانون التمويل العقارى .

ثالثـــاً : الاستثمار العقارى قوة دافعة للاقتصاد الوطنى .

رابعـــاً : محاذير التوسع فى تمويل الاستثمار العقارى .

خامساً : أبعاد مشكلة الاستثمار العقارى فى مصر .

- إغفال الاحتياجات الفعلية للسوق العقارى .
- تراجع دور البنوك العقارية فى التمويل العقارى .
- توسع البنوك التجارية فى تمويل الاستثمار العقارى .

سادساً : ملاحظات على قانون التمويل العقارى .

سابعـــاً : الخلاصـــة والتوصيـــات .

أولاً : قواعد البنك المركزى لكافة البنوك العاملة فى مصر لمزاولة نشاط التمويل العقارى

وضع البنك المركزى المصرى فى ٢٠٠٢/٢/٢٨ القواعد الخاصة بنشاط التمويل العقارى فى البنوك العاملة فى مصر لمزاولة نشاط التمويل العقارى فى مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومبانى المحال المخصصة للنشاط التجارى وذلك من خلال الشروط التالية :

١- التناسب بين آجال موارد البنك وآجال الإقراض لأغراض التمويل العقارى .
٢- مراعاة الضوابط والقواعد المصرفية السليمة فى مجال منح الائتمان .
٣- ألا تجاوز القروض التى يمنحها البنك للتمويل العقارى وفقاً لأحكام قانون التمويل العقارى ما يعادل ٥% من اجمالى محفظة القروض للبنك ولا يسرى ذلك الحد على البنك العقارى المصرى العربى و بنك التعمير و الإسكان .
٤- أن يقدم البنك إلى البنك المركزى المصرى بياناً ربع سنوى بأرصدة القروض الممنوحة للتمويل العقارى وفقاً لأحكام القانون المشار إليه ونسبتها إلى إجمالى محفظة القروض للبنك وذلك تطبيقاً للقواعد المتقدمة .

ثانياً : أهم النقاط الواردة فى قانون التمويل العقارى:

١- يضع قانون التمويل العقارى الإطار القانونى المناسب لعملية إقراض الأموال لاستثمارها فى شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات بما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقيم التوازن المنشود بين مصالح كافة الأطراف المشتركة .

٢- حدد مشروع القانون الجهات التى يجوز لها مزاولة نشاط التمويل العقارى و هى الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل هذا النشاط ضمن أغراضها و شركات التمويل العقارى والبنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى (المادة ٣) .

٣- نصت أحكام القانون على عدم إجازة التصرف فى العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو أى تصرف آخر وذلك ضماناً لحقوق المقرض (المادة ٦ و ٧) .

٤- جـواز قـيام المقرض بمطالبة المقترض بكامل قيمة القرض فى حالة التصرف فى العقار أو استغلاله بالمخالفة للأحكام المذكورة (المادة ٨ و ٩) .

٥- نـص القـانون علـى استحداث نظاماً قانونياً جديداً فى مصر وهو ما يعرف بنظام (التوريق) حيث يتاح للمقرض أن يقوم بحوالة محفظة من الحقوق الناشئة عن اتفاقات التمويل العقـارى الـى جهة مرخص لها بمزاولة نشاط التوريق لكى تقوم هذه الجهة بإصدار أوراق مالـية يـتم تداولهـا فى سوق رأس المال و تكون تلك الأوراق المالية مضمونة بشكل مباشر بالعقـارات المرهونة ، ويتميز هذا النظام بأنه يمكن المقرض الأصلى من استرداد أمواله عن طريق حوالة حقوقه الى الغير وبالتالى استغلال تلك الأموال فى المزيد من التمويل .

٦- تضـمن مشـروع القـانون أحكام و إجراءات التنفيذ على العقار المرهون فى حالة تخلـف المقـترض عـن سداد الأقساط المستحقة، وقد أفرد المشروع لهذا الموضوع تنظيماً مسـتقلاً لـمـا يتطلـبـه نشاط التمويل العقارى من سرعة فى التنفيذ على العقار المرهون (المادة ١٤).

٧- اسـتحث مشـروع القـانون نظام الوكيل العقارى الذى يباشر بيع العقار بإجراءات ميسـرة ، مـع الـنص علـى خضوع كل ما يتخذه الوكيل العقارى من إجراءات وتصرفات لإشـراف القضاء وعلى ضرورة أن يكون هذا الوكيل من المقيدة أسماؤهم لدى الجهة الإدارية المختصة وعلى خضوعه لأحكام محددة بالنسبة لكيفية إجراء المزايدة (المادة ١٨ الى ٢٢) .

٨- مـن الضـمانات الأساسـية الـتى ينص عليها مشروع القانون ، إمكان وقف كل إجـراءات البـيع بالمزاد قبل إيقاع هذا البيع إذا قام المدين بالوفاء بما عليه من التزامات مالية للمقرض (المادة ٢٣) .

٩- وقد تضمن القانون وسائل ضمان الوفاء بالقروض وذلك بالنص على إنشاء صندوق لضمان التمويل العقارى يكفل ضمان سداد قسط أو أكثر يتخلف المقترض عن سدادها.

ثالثاً : الاستثمار العقارى قوة دافعة للاقتصاد الوطنى :

يتميز الاستثمار العقارى بآثاره الايجابية بل وتأثيره السريع على الأنشطة المتعددة فى الاقتصاد القومى ، فهو بالإضافة الى ما يحدثه من انتعاش فى أحد أهم قطاعات النشاط الاقتصادى وهو قطاع المقاولات ، فإنه ينقل هذا الانتعاش إلى عدد غير قليل من الصناعات المرتبطة بعملية البناء والتشييد مثل صناعة الأسمنت ، حديد التسليح ، الدهانات ، السيراميك، الأخشاب .. الخ مما يساعد على انتشار حالة من الرواج فى السوق و تنشيط الدورة الاقتصادية عامة .

ويعد الاستثمار العقارى من أهم قطاعات النشاط الاقتصادى التى تسهم فى مواجهة مشكلة البطالة حيث يوفر فرص عمل متنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم فى مجالات النشاط المختلفة ، ومن واقع الأرقام المعلنة فإن الاستثمار العقارى والسياحى يعد بمثابة المحرك الأساسى لأكثر من ٧٠% من النشاط الاقتصادى فى البلاد ، كما تشير البيانات الحديثة لقطاع البناء والتشييد انه قد اصبح قوة دافعة هامة فى الاقتصاد الوطنى .

رابعاً : محاذير التوسع فى تمويل الاستثمار العقارى :

برغم أهمية الاستثمار العقارى فى إحداث انتعاش اقتصادى ملحوظ ، إلا أن المبالغة فى تدفق الاستثمارات فى مجال الإنشاءات والعقارات تثير عدداً من المشاكل والمحاذير ، من أهمها القيام بتوجيه جانب كبير من طاقة الاستثمار فى البلاد إلى مشروعات خدمية لا تساعد فى زيادة الصادرات ، كما لا تؤدى إلى فائض فى ميزان المدفوعات، بل على العكس من ذلك قد تؤدى أحياناً إلى زيادة فى الواردات من الخشب والأسمنت والزجاج وبعض مستلزمات البناء الأخرى.

وفى الاقتصاديات التى تعانى من خلل فى الميزان التجارى، مثل الاقتصاد المصرى، يكون من الأفضل اقتصادياً ان يوجه الجانب الأكبر من الاستثمار إلى الصناعات التصديرية بحيث يساعد فى مواجهة العجز الكبير فى الميزان التجارى وتحسين ميزان المدفوعات.

ومن ناحية أخرى قد يؤدى التوسع فى الاستثمار العقارى إلى حدوث وفرة وزيادة كبيرة فـــى جانـــب العرض لا تتناسب بالضرورة مع الطلب المحلى كماً او نوعاً ، وهو ما ينتج عنه تشبع السوق وكساد فى هذا القطاع قد ينعكس على الاقتصاد الوطنى بأكمله .

ولتحقـــيق الـــنفع العام مع ضمان سلامة عمليات الاستثمار العقارى يجدر مراعاة النقاط التالية:

أ : ان يتناســـب الاستثمار العقارى مع الاحتياجات الفعلية للمجتمع بمعنى ان تتجه هذه الاســـتثمارات إلـــى تحقيق التوازن مع جانب الطلب على كل من الاسكان الشعبى والمتوسط و الفاخر كل وفقاً لاحتياجات المجتمع .

ب : ان تضطلع البنوك العقارية الدور الكبير فى تمويل هذا الاستثمار تعاونها فى ذلك المؤسسات المتخصصة من شركات عقارية وغيرها .

ج : ان تراعى البنوك التجارية إذا ما اتجهت الى تمويل مشروعات ضخمة للاستثمار العقـــارى أن تتوافر الشروط الائتمانية الصحيحة لتمويل كل مشروع على حده مع إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية السليمة لكل مشروع والقدرة على تسويقه .

خامساً : أبعاد مشكلة الاستثمار العقارى فى مصر :

تميز الاستثمار العقارى فى مصر بعدة مظاهر من أهمها :

١- إغفال الاحتياجات الفعلية للسوق وتلبية احتياجات شريحة واحدة من المجتمع :

باســـتعراض أنشطة الاستثمار العقارى فى مصر فى العقد الأخير لابد أن نلاحظ تلك الوفرة الملموسة فى الإسكان الفاخر والمتميز والتى أصبحت إعلاناتها تحتل مســـاحات كبـــيرة من الصحف والمجلات والتليفزيون وذلك للترويج لعملية بيع الوحدات السكنية والإدارية .

وقـــد اتجـــه القطاع الخاص نحو التوسع فى الاستثمارات العقارية المتميزة حيث تركـــزت معظم استثماراته فى مشروعات الإسكان الفاخر والمنتجعات السياحية الـــتى تضـــم الفـــيلات والشاليهات سواء فى المدن الجديدة أو فى قرى الساحل الشمالى وسواحل البحر الاحمر ، وعلى الرغم من حصول القطاع الخاص على الأراضـــى بأســـعار مدعمة تشجيعاً من الدولة لحركة البناء والتعمير خاصة فى

المـــدن الجديدة ، الا أن الاتجاه كان لمشروعات بناء فى الإسكان الفاخر حيث لا توجد قيود او ضوابط لتحديد السعر او المستوى ، و هكذا حصل القطاع الخاص على موارد مدعمة لكنه قام بتقديمها الى شريحة لا تحتاج هذا الدعم الذى تحول معظمه الى القطاع الخاص ذاته فى صورة أرباح مبالغ فيها .
أمـــا الدولة فقد توجهت أهم مشروعاتها العقارية بصفة أساسية الى إنشاء القرى الســياحية الفاخـــرة ، بالإضافة إلى عدد من مشروعات الإسكان التى تهدف الى تلبية احتياجات شرائح خاصة من محدودى الدخل .

وهكـــذا فإن حجم المعروض من الإسكان الاقتصادى و المتوسط يقل كثيراً عن حجـــم الطلـــب عليه ، لذلك فان الطبقة المتوسطة لا تجد الإسكان المناسب حيث تتصـــرف جهـــود القطاع الخاص الى الإسكان الفاخر بينما تتجه الحكومة للبناء لمحدودى الدخل أو القرى الساحلية الفاخرة .

ويلاحـــظ انتشـــار العشـــوائيات السكنية فى معظم عواصم المحافظات وخاصة القاهـــرة والإســـكندرية ولا يخفـــى على أحد حجم ما تمثله هذه العشوائيات من ضرر للاقتصاد و تهديد للاستقرار الاجتماعى فى البلاد .

وهكـــذا بـــرغم توافـــر أعداد كبيرة من المساكن والاستثمارات الضخمة التى تم توجـــيهها لســـوق العقارات – إلا أن المعروض لم يقم بتلبية الاحتياجات الفعلية للســـوق كما أن أسعاره أصبحت تفوق بكثير إمكانيات السواد الأعظم من الشعب وبصـــفة خاصـــة الطـــبقات المتوسطة منه والتى تعد العماد الأساسى لأى نشاط اقتصادى فى المجتمع .

٢- تراجع دور البنوك العقارية فى التمويل العقارى :
البـــنوك العقاريـــة هى البنوك المتخصصة فى التمويل العقارى عامة و الإسكان علـــى وجـــه الخصوص و طبيعة مواردها تسمح لها بتمويل استثمارات طويلة الأجـــل مما يؤهل هذا النوع من البنوك لتولى مهمة قطاع الإسكان و العقارات ، وهكـــذا فـــإن نشاط البنوك العقارية يقوم أساساً على تقديم قروض طويلة الأجل تسدد على أقساط لفترة تتراوح ما بين ١٥ إلى ٢٠ عاماً وهو يميزها عن البنوك

التجارية التى تمثل ودائع الأفراد النسبة الأكبر من مواردها وتقوم بمنح قروضها لفترات قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل تتراوح بين سنة و٣ سنوات . وينعكس هذا على سعر العائد على القروض التى تمنحه البنوك العقارية والذى يجب ان يقل كثيراً عن مثيله على القروض المقدمة من البنوك التجارية نتيجة اختلاف تكلفة الموارد فى كل منها .

وتعانى البنوك العقارية فى مصر من ضعف كبير فى مواردها الذاتية مما يقلل من قدرتها على مواجهة متطلبات قطاع العقارات ، لذلك فأنه من الضرورى زيادة رؤوس أموالها ومواردها الأخرى حيث أن ضعف رأسمالها لا يمكنها من التوسع فى النشاط و تلبية الاحتياجات .

وتفتقد البنوك العقارية فى مصر وجود آليات فعالة تسهم فى جذب المدخرات الصغيرة لتمويل الاستثمار العقارى، ويفتقر هذا النوع من الاستثمار الى أدوات تؤمنه فى سوق المال، فلابد للبنوك العقارية من إصدار سندات طويلة الأجل أو لآجال تجاوز سبع سنوات، و ان يتم تداول هذه السندات فى سوق المال وذلك بالقدر الذى يتيح لها تمويل مشروعات الإسكان بسهولة ويسر .
ولاشك أن البنوك العقارية تستطيع أن تلعب دوراً هاماً فى تمويل الاستثمار العقارى و تنفيذ خطط الإسكان المتوسط فى مصر بما يلبى الاحتياجات الأساسية لهذه الفئة من السكان التى تتمتع بدخل منتظم ، وحجم صغير من المدخرات ، والتى تمثل النسبة الكبرى من العملاء البنوك العقارية . و يمكن الاسترشاد بتجارب الدول الاوروبية التى نجحت فى اجتياز مشكلة الإسكان و توفير مساكن للراغبين .

٣- توسع البنوك التجارية فى تمويل الاستثمار العقارى :
تلتزم البنوك التجارية المصرية بقرارات لجنة بازل للتأكد من سلامة أوضاعها المالية وفى هذا الإطار ليس من المرغوب توسع البنوك التجارية فى مجال الاستثمار العقارى نظراً لما يكتنف هذا المجال من مخاطر تتنافى وطبيعة عمل البنوك التجارية و يتمثل الجانب الأكبر من الموارد المالية للبنوك التجارية فى

ودائـــع الأفراد وبالتالى فان النشاط الأساسى للبنوك التجارية يتجه للتمويل قصير الأجـــل و يجب الحرص على عدم توجيه القروض الى مشروعات طويلة الأجل الا فى أضيق الحدود .
كذلـــك تراعى البنوك التجارية الا يطغى التمويل العقارى على تمويلها للأنشطة الأخـــرى و الأصـــل ان تســـند عملـــية الـــتمويل العقارى الى البنوك العقارية المتخصصة أو إلى شركات التمويل العقارى نظراً لطبيعة النشاط العقارى .

وهـــناك حالات كثيرة توضح ما يكتنف هذا النوع من النشاط من أخطار بالنسبة للبنك التجارى ، ومنها ما حدث فى دولة الإمارات العربية المتحدة و لبنان (بنك انـــترا) والتى تعرضت لمشاكل مالية قاسية نتيجة التوسع فى الاستثمار العقارى.
وفـــى الولايات المتحدة الأمريكية فإن بنك أوف أمريكا الذى يعد من أكبر البنوك الأمريكية قد عانى كثيراً بسبب توسعه فى التمويل العقارى .
فالبنوك التجارية قروضها قصيرة الأجل والائتمان العقارى يفترض فيه ان يكون طويل الأجل، ولو حدث ركود فى بيع الوحدات فإن ذلك يؤدى إلى تجميد أموال البنوك لمدة طويلة مما ينعكس بالضرورة على الأوضاع المالية للبنوك بالإضافة إلى زيادة قيمة القرض على المدين نتيجة تراكم الفوائد.
ونتـــيجة لمـــا تقدم وحفاظاً على المراكز المالية للبنوك التجارية فقد أصدر البنك المركـــزى المصـــرى توجيهات تقضى بعدم تجاوز البنوك التجارية فى تمويلها للنشاط العقارى عن نسبة ٥% من اجمالى محفظة القروض لديها حتى لا يطغى هـــذا المجال على عملها الأصلى وعلى الأنشطة الأخرى . ومن الضرورى أن تلـــتزم البـــنوك التجارية بهذه النسبة و بجوهر تطبيقها دون محاولة اضفاء صفة المشـــروعات الســـياحية على المشروعات العقارية . و النسبة التى حددها البنك المركـــزى المصرى مناسبة وتهدف الى حماية الجهاز المصرفى ، ويجب العمل على عدم تجاوز هذه النسبة بأى حال .

ونظـــراً لتزايد المخاطر الائتمانية لهذه المشروعات فان على البنوك التدقيق فى دراسات الجدوى الاقتصادية المقدمة لهذه المشروعات قبل الموافقة على تمويلها، حيـــث ان هـــناك خطـــأ شائع تقع فيه بعض البنوك عند منح القروض الائتمانية

لمشـــروعات الإســـكان وهـــو خاص بعمليات تقييم الأراضى التى يحصل على أساســـها المســـتثمر علـــى قرض من البنك للبدء فى عمليات البناء ، وقد حقق الـــبعض ثروات طائلة نتيجة إعادة تقييم الأراضى، لذلك لابد و أن تدقق البنوك فى عمليات التقييم هذه لمنح الائتمان المناسب.

سادساً : ملاحظات على قانون التمويل العقارى :

وفـــى محاولـــة لتخفـــيف مشكلة الإسكان و إنعاش سوق العقارات أعدت الدولة مؤخراً مشروع قانون الرهن العقارى ، معاونة فى حل أزمة الإسكان ، خاصة بالنسبة للطبقات المتوسطة التى يصعب عليها شراء مساكن بالدفع الفورى ، ويتيح القانون إمكانية السداد على فترة تتراوح ما بين ٢٠ و ٣٠ عاماً .

وينـــتظر أن يساهم قانون الرهن العقارى فى تنشيط سوق العقارات بصفة عامة حيث أنه مـــن المفـــترض أن يســـمح القانون للبنوك بتمويل الاستثمار العقارى بدرجة أعلى من الضمانات و التى تتمثل فى رهن العقار ذاته للبنك وتسهيل استعادة البنك للعقار المرهون فى حالة عجز المقترض عن دفع أقساط القرض .

وهناك بعض الملاحظات على القانون أهمها :

١= أن القـــانون ليس هو الحل الجذرى للمشكلة الإسكانية و لكنه سيسهم فى حل جانـــب كبـــير مـــنها . كما أن هناك حاجة الى وجود مجموعة متكاملة من المؤسســـات المتخصصـــة لهـــا أدواتهـــا المالـــية ، ويجـــب العمـــل على اســـتكمال مقومـــات سوق الاستثمار العقارى من خلال تطوير عمل البنوك العقاريـــة فـــى المقـــام الأول ، ووضـــع ضوابط لممارسة جمعيات الإسكان والشـــركات و المؤسســـات العقاريـــة لنشاطها وكذلك وضع ضوابط لمكاتب السمسرة القادرة على توفير معلومات صحيحة وموثوق بها .

٢= أن صـــدور هذا القانون يجب ألا يكون سبباً فى ضخ المزيد من الأموال فى ســـوق الاستثمار العقارى دون دراسة جيدة بدعوى انه قد اصبح هناك قانون يحمى أموال البنوك .

ولابـــد أن تتوقف البنوك عن تمويل المساكن الفاخرة والفيلات إلى أن يتوازن المعـــروض فى سوق العقارات مع المطلوب منها من حيث الكم والنوع وحتى يمكـــن تســـويق ما يتم إنشاؤه بالفعل . فالأزمة الحالية لا تكمن فى عدم توفر الـــتمويل للاســـتثمارات العقارية ولكنها تكمن فى تضخم التمويل العقارى، و تـــزايد المديونية الكبيرة لشركات الاستثمار العقارى والتى تعجز عن تصريف الوحدات التى تم بناؤها بالفعل .

٣= قانون التمويل العقارى يمكن ان يؤدى الى مشاكل ذات أبعاد اجتماعية، مما قـــد يعـــرقل تطبيقه . والمجتمعات بصفة عامة بحاجة الى فترة زمنية لكى تستوعب التغيرات القانونية التى تطرأ عليها وما يترتب على ذلك من حقوق وواجبات حتى يتسنى لأفراد المجتمع التصرف فى إطارها . ونرى أنه حتى مـــع صدور قانون الرهن العقارى فإن نزع ملكية اى مسكن من مالك يسكن فيه أمر غير ميسور فى المجتمعات الشرقية .

٤= أن البنوك العقارية هى الأساس فى حل هذه المشكلة و لكنها تعانى من الكثير من المشاكل منها عدم كفاءتها وضعف رءوس أموالها. ولابد أن يكون للدولة دور فـــى دعـــم سعر الفائدة لإسكان الطبقات محدودة الدخل ، كما يجب أن يـــزاد رءوس أمـــوال البنوك العقارية لتغطى هذه الأنشطة و ذلك من خلال توفير الدعم اللازم لها من الدولة .

٥= قـــد يســـاعد القـــانون علـــى إعادة النظر فى مديونيات شركات الإنشاءات والاســـتثمار العقارى لدى البنوك بما يسمح بتحويل جزء من هذه المديونية إلـــى شـــاغلى العقـــارات ذاتها مع إعادة النظر فى سنوات السداد وتسويق الوحـــدات عـــن طريق البنوك مع إعادة تقييم أسعارها ، ويتطلب ذلك إعادة تقييم شاملة لسوق العقارات فى مصر يشترك فيه عدد من الشركات والبنوك والمكاتـــب الاستشـــارية حتى يضمن كل من البائع والمشترى حصوله على السعر المناسب

سابعاً : الخلاصة والتوصيات :

لتفعيل دور البنوك فى عملية التمويل العقارى يجب مراعاة ما يلى :

١- توفير الضمانات الكافية للمقرض الأصلى (البنك) أو المقرض الثانوى (حملة السندات العقارية) لاستيفاء ديونهم قبل المقترض الأصلى أو المقترض الثانوى وهذا لا يتحقق إلا بالتأمين ضد مخاطر عدم السداد سواء من خلال مؤسسة تأمين قومية أو من خلال شركات التأمين و ضرورة قيام شركات التأمين بالتأمين ضد مخاطر عدم سداد أقساط القروض الأصلية أو الثانوية فى المواعيد

٢- أصبحت الحاجة ماسة لإنشاء بنوك عقارية جديدة بالإضافة إلى زيادة رءوس أموال البنوك العقارية القائمة، والسماح لها بإصدار سندات طويلة الأجل (٢٠ – ٤٠ سنة) يمكن معها تقديم تمويل طويل الأجل .

٣- العمل على إنشاء كيان قوى من البنك المركزى و البنوك العامة و شركات التأمين يقم بدور التوريق (شراء الرهونات و إصدار سندات مقابلة) و سداد قيمة الديون من حصيلة السندات .

يقتضى الأمر وجود مصدر تمويل منخفض التكاليف لتمويل النشاط الاستثمارى العقارى لإسكان محدودى الدخل و المتوسط ، خاصة وأنه مع تعديل القانون يمكن أن يصل القرض إلى ٨٠% من قيمة العقار بدلاً من ٥٠% او ٦٠% على ان يسدد على ٣٠ عاماً فقط تيسيراً على المقترض .

٤- مراعاة الضوابط التالية عند قيام الجهاز المصرفى بتمويل الاستثمار العقارى :

- ألا يتم الخلط بين الاستثمار العقارى و الاستثمار السياحى .

- التوقف عن تمويل المساكن الفاخرة و الفيلات الى أن يتوازن المعروض فى سوق العقارات مع المطلوب منها .

- يـــتم تقديـــر الأرض والمـــبانى قـــبل تقديـــم الـــتمويل المطلوب من جهات متخصصة، وذلك للاطمئنان إلى الضمانات والهياكل التمويلية .

- المواءمـــة بيـــن آجال الموارد التى تستخدم فى تمويل الاستثمار العقارى مع طبيعة هذه الاستثمارات التى تتميز بآجال متوسطة و طويلة الأجل .

- دعـــم البـــنوك العقارية و زيادة فاعليتها فى تمويل الاستثمار العقارى باتخاذ الإجراءات التالية :

- زيـــادة رؤوس أمـــوال البـــنوك العقارية بما يسمح لها بتنفيذ التنمية العقارية
- ايجاد آليات فعالة فى جذب المدخرات الصغيرة الى تمويل الاستثمار العقارى .
- قـــيام البنوك العقارية بإصدار سندات طويلة الأجل و يتم تداولها فى سوق المال .

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

تفعيل دور قطاع التأمين المصرى
فى نشاط التمويل العقارى

إعـــــداد

الأستاذة/ زينب خليل إسحاق

رئيس قطاع الاستثمارات

شركة مصر للتأمين

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

يتضمن البحث ما يلى :

أولا : مقدمـــــة

ثانيا : طبيعة استثمارات شركات التأمين :

١/٢ مصادر الأموال المتاحة للاستثمـــار

٢/٢ الأوعية الاستثمارية التى توظف فيها الأموال المتاحة

ثالثا: الضوابط والقوانين المنظمة لاستثمارات شركات التأمين المصرية

رابعا: حجم استثمارات شركات التأمين :

١/٤ نظرة عامة

٢/٤ استثمارات شركات التأمين فى النشاط العقارى

خامســـا: قـــانون الرهن العقارى والدور المتوقع لقطاع التأمين فى نشاط التمويل العقارى فى الفترة القادمة

سادسا :توصيات عامة

أولا : مقدمـــــة:

اتجهت مصر خلال السنوات الماضية إلى الاقتصاد الحر لمواكبة التغيرات الاقتصادية العالمية الأخيرة ولقد انتهجت الدولة سياسة الإصلاح الاقتصادي عن طريق التركيز على عده محـــاور تهـــدف إلـــى الإصـــلاح الاقتصـــادى وتعظيم دور القطاع الخاص فى خطط التنمية الاقتصادية مع العمل على حل المشاكل الاقتصاديـــــة التى صاحبت مراحل التنمية.

ولقـــد صـــاحبت المـــرحلة السابقة إصدار العديد من التشريعات المنظمة مثل قانون اســـتثمار المـــال العـــربى والأجنبى والمناطق الحرة رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته والمعدل بقـــانون الاســـتثمار رقم ٢٣٠ لسنه ١٩٨٩ الذى حل محله قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقـــم ٨ لســـنه ١٩٩٧ بهـــدف منح المشروعات الاستثمارات العديد من الحوافز والإعفاءات الضريبية بغرض استقطاب رءوس الأموال الوطنية والأجنبية للاستثمار فى مصر بما ينعكس إيجابـــيا على النشاط الاقتصادى ، كما صدر قانون الشركات المساهمة رقم ١٥٩ لسنه ١٩٨١ وتعديلاتـــه الـــذى ينظم كافة الأعمال الخاصة بتلك الشركات ثم صدر قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنه ١٩٩٢ الذى ينظم كافة الجوانب المتعلقة بالأسهم والسندات وصناديق الاستثمار بالإضافة إلى النواحى التنظيمية للشركات التى تعمل فى مجال الأوراق المالية ... إلى أخره من القوانين المنظمة والمصاحبة لتلك المرحلة الهامة .

ولعـــل أهـــم القوانيـــن التى صدرت فى الفترة الأخيرة هو قانون تنشيط الاستثمار فى الســـوق العقارى الذى يهدف إلى حل المشكلة الرئيسية الذى يعانى منها الاقتصاد المصرى إلا وهـــى مشكلة الإسكان وتوفير المسكن المناسب خاصة لشباب الخريجين وحديثى الزواج والتى تحـــول إمكانـــياتهم المادية المحددة دون توفير السكن الملائم وما يترتب على ذلك من مشاكل أخرى قد تضر بالمجتمع .

هـــذا ومـــن المـــتوقع ان تلعب شركات التأمين دورا أساسيا فى تفعيل قانون التمويل العقـــارى ســـواء عن طريق قيامها بتقديم التغطيات التأمينية المناسبة لهذا النشاط أو الاستثمار المباشر فى رءوس أموال الشركات التى تنشأ لمزاولة ذلك النشاط .

ثانيا : طبيعة استثمارات شركات التأمين:

تقوم صناعة التأمين بصفة عامة على أساس التزام مالى من جانب شركة التأمين بأداء مبلغ أو عدة مبالغ فى تاريخ مستقبلى مقابل التزام المؤمن لهم بأداء مبلغ أو عدة مبالغ عند التعاقد خلال مدة التأمين ووفقا لشروط محدده بوثيقة التأمين المبرمة فيما بينهما ٠

وعند قيام شركات التأمين بمزاولة نشاطها الأساسى المتمثل فى تقديم الخدمة التأمينية بمختلف أنواعها فأنه يتراكم ويتجمع لديها أموال ضخمه فى شكل مخصصات للوفاء بالتزاماتها المستقبلية تجاه حملة الوثائق وبمرور السنوات تتزايد تلك الأموال المتاحة مما يستوجب إعادة استثمارها (بحيث لا تصبح أموالا معطلة) فى الأوعية الاستثمارية المختلفة التى يجب أن تتوافر فيها عدة عوامل لعل أهمها توافر السيولة والضمان والربحية **فالسيولة** تعنى القدرة على وفاء الشركة بالتزاماتها تجاه حملة الوثائق وبالطريقة والمواعيد المحددة فى وثائق التأمين **والضمان** هى القدرة على استثمار الأموال المتاحة فى الأوعية الاستثمارية التى تحقق كل من الضمان الاسمى والضمان الحقيقى للمحافظة على أموال حملة الوثائق أما **الربحية** فهى القدرة على تحقيق معدلات ربحية مناسبة على الأموال المستثمرة ،

هذا ويجب ان يتم التوافق بين العناصر الثلاثة بحيث لا يتقدم عنصر عن الأخر ٠

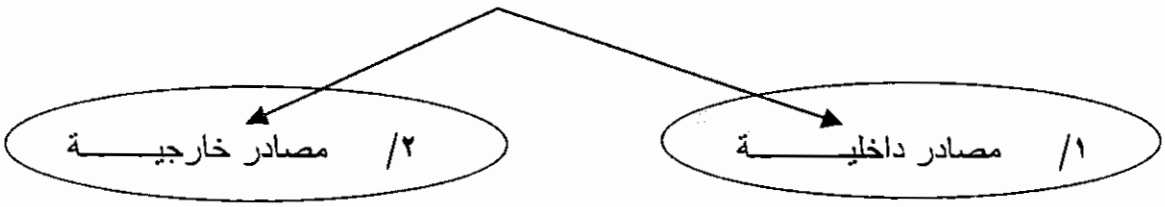
هذا بالإضافة إلى عدة عوامل أخرى يجب مراعاتها ومنها البعد عن المضاربة والمقامرة ٠٠٠ المراجعة المستمرة لمحفظة الاستثمارات ٠٠٠٠ المتابعة المستمرة للقوانين والمتغيرات المحلية والعالمية ٠٠٠٠٠٠ الخ ٠

هذا وسوف نتعرض فى ذلك الجزء الى الجانبين التاليين :

- الجانب الأول: مصادر الأموال المتاحة للاستثمار فى شركات التأمين ٠
- الجانب الثانى: الأوعية الاستثمارية لأموال شركات التأمين٠

الجانب الأول : مصادر الأموال المتاحة للاستثمار فى شركات التأمين

تنقسم مصادر الأموال المتاحة إلى مصدرين رئيسيين :



١/ المصادر الداخلية :

تتمثل مصادر الأموال الداخلية لشركات التامين فى رءوس الأموال المدفوعة والاحتياطيات والأرباح المحتجزة هذا وتمثل تلك المصادر نسبة ضئيلة من إجمالى الأموال المستثمرة ٠

٢/ المصادر الخارجية :

تتمثل تلك المصادر فى المخصصات الفنية التى تقوم الشركة بتكوينها لمقابلة التزاماتها تجاه حملة الوثائق وهى تمثل جزء من الأموال المدفوعة من حملة الوثائق وتمثل النسبة العظمى من مصادر الأموال المتاحة لدى شركات التأمين للاستثمار وفيما يلى أهم تلك المصادر:

١/٢ المخصصات الخاصة بتأمينات الأشخاص المتمثلة فى الاحتياطى الحسابى والذى يقوم بتقديره الخبراء الاكتواريين وفقا لأسس فنية محدده ٠

٢/٢ المخصصات الفنية المكونة لعمليات تأمين الممتلكات والمسئوليات وهى :

- مخصص الاخطار السارية
- مخصص التعويضات تحت التسوية
- مخصص التقلبات العكسية
- أية مخصصات أخرى

الجانب الثاني : الأوعية الاستثمارية لاموال شركات التأمين :-

من المعروف اقتصاديا استثمار الأموال المتاحة فى الأوعية الاستثمارية التى تتناسب مع طبيعة تلك الأموال فالمصدر التمويلى طويل الأجل يتم استثماره فى الأوعية الاستثمارية طويلة الأجل والمصدر التمويلى قصير الأجل يتم استثماره فى الأوعية الاستثمارية قصيرة الأجل.

هذا مع مراعاة الأسس الاقتصادية السابق الإشارة إليها وهى ضرورة توافر العناصر الثلاثة الرئيسية فى تلك الأوعية من حيث السيولة والربحية والضمان ، كما أنه من الأهمية

بمكان توزيع الخطر عن طريق اتباع سياسة التنويع سواء التنويع على مستوى الأوعية الاستثمارية المختلفة أو التنويع على مستوى الوعاء الاستثمارى الواحد ٠

إذ أن التأمين والاستثمار يقوم على المخاطرة ولكن المخاطرة المحسوبة ٠

وبصفة عامه فأنه وفقا للقانون المصرى المنظم لاستثمارات شركات التأمين فأنه يتم استثمار الأموال المتاحة لشركات التأمين المصرية فى الأوعية الاستثمارية التالية :

شهادات ادخار	أوراق مالية حكومية ومضمونه
سندات	اسهم
ودائع	وثائق صناديق الاستثمار
قروض بضمان وثائق تأمين	قروض بضمان رهون عقارية
حسابات جارية	أراضى وعقارات

استثمارات اخرى توافق عليه الهيئة العامة للأشراف والرقابة على شركات التأمين

ثالثا : الضوابط والقوانين المنظمة لاستثمارات شركات التأمين فى مصر:

نظرا لتأثر قطاع التأمين بالنشاط الاقتصادي فأنه قد تم تعديل قوانين الإشراف والرقابة على التأمين عدة مرات لتتواكب مع التغيرات التى تطرأ على النشاط الاقتصادي ولقد كان أخر تلك التعديلات هو تعديل قانون الإشراف والرقابة على التأمين فى مصر رقم ١٠ لسنه ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٩١ لسنه ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية ولقد جاء هذا التعديل ليتواكب مع مرحلة الاقتصاد الحر وتمشيا مع تطبيق اتفاقية تحرير التجارة العالمية (الجات) ولعل أهم ما استحدثه قانون التأمين المعدل هو تشجيع رأس المال الأجنبى للمساهمة فى قطاع التأمين وإفساح المجال للقطاع الخاص وما يترتب على ذلك من تعديل وتطوير أساليب الإشراف والرقابة على التأمين.

وكذا تنظيم عملية الاستثمار ووضع ضوابط ومعايير لها تضمن المشاركة الفعالة لقطاع التأمين فى المساهمة فى رءوس أموال المشروعات الاقتصادية وتعظيم دورها فى تنشيط سوق الأوراق المالية مع المحافظة على الأموال المستثمرة وتنميتها بما يعود بالنفع على الشركات وأصحاب حملة الوثائق والاقتصاد القومى، هذا وقد حددت المادة رقم ٣٨ من قانون الإشراف والرقابة على التأمين فى مصر رقم ٩١ لسنه ١٩٩٥ وكذا المادة رقم ٢٨

مـــن اللائحـــة التنفـــيذية لذات القانون حدود استثمار الأموال المخصصة لحملة الوثائق وذلك بالنسبة لعمليات تأمينات الأشخاص وتأمينات الممتلكات والمسئوليات ٠

والجـــدول الـــتالى يوضـــح توظيف أموال شركات التأمين على الأوعية الاستثمارية المخـــتلفة وفقا لما تقضى به المادة (٣٨) من القانون رقم ٩١ لسنه ١٩٩٥ والمادة رقم ٢٨ من اللائحة التنفيذية لذات القانون :

الوعاء الاستثمارى	تأمينات الأشخاص	تأمينات الممتلكات
– أوراق مالية وحكومية أو شهادات مضمونه منها	٢٥% على الأقل	٢٠% على الأقل
– سنـــــدات علـــى الا يـــزيد الســـندات عن جهة واحدة ٥% من مجموع الأموال الواجب تخصيصها أو ٢٠% من راس مال الجهة المصدرة أو ١٠% من رأس المال المدفوع من شركة مصر للتأمين أيهما أقل	٢٠% على الأكثر	١٥% على الأكثر
– اسهم أو صناديق استثمار علـــى الا يـــزيد عـــن جهـــة واحدة ٥% من مجموع الأموال الواجب تخصيصـــها أو ٢٠% مـــن راس مـــال الجهة المصدرة أو ١٠% من رأس المال المدفوع من شركة مصر للتأمين أيهما أقل	٢٥% على الأكثر	٢٥% على الأكثر
– عقـــــــــــارات علـــى الا يـــزيد قيمة أى عقارعن ٥% من مجموع الأموال الواجب تخصيصها أو ١٠% من رأس المال المدفوع من شركة مصر للتأمين أيهما أقل	٢٠% على الأكثر	١٠% على الأكثر
– ودائع نقدية + شهادات ادخار علـــى الا تزيد لدى أحد البنوك عن ٢٠% من مجموع الأموال الواجب تخصيصها	٥٠% على الأكثر	٥٠% على الأكثر
قروض بضمان وثائق التامين فى حدود ٩٠% من قيمـــة استردادها – قروض بضمـــــان رهون عقارية علـــى الا تـــزيد قيمة أى قرض على٥% من مجموع الأموال الواجب تخصيصـــها أو ٦٠% مـــن القيمة السوقية للعقار أو ١٠% من راس المال المدفوع من شركة مصر للتامين أيهما اقل	٢٠% على الأكثر	–

الوعاء الاستثمارى	تأمينات الأشخاص	تأمينات الممتلكات
- استثمارات أخرى توافق عليها الهيئة المصرية للرقابة على التأمين ويجوز أن يتضمن هذه الاستثمارات نسبه من الحسابات الجارية لدى البنوك وفقا لضوابط التى تحددها الهيئة .	١٠% على الأكثر	١٠% على الأكثر

هـذا وقد حددت المادة رقم ٤٠ من القانون رقم ١٠ لسنه ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٩١ لسـنه ١٩٩٥ حـدود هذه الاستثمارات بحيث يكون الحد الأقصى للمساهمة فى رأس مال شـركة واحدة هو ٥% من مجموع استثمارات شركة التأمين فى السنة المنقضية وبما لايجاوز ٢٠% مـن راس مـال الشركة التى تساهم فيها وتشتمل تلك النسبة المساهمة فى رأس المال والقروض والضمانات وصكوك التمويل .

كمـا حدد قرار وزير الاقتصاد رقم ١٨٣ لسنه ١٩٩٦ نسبة الاستثمارات فى الأسهم بجميع أنواعها بما لا يزيد عن ٣٠% من جملة استثمارات الشركة .

رابعا : حجم استثمارات شركات التامين فى مصر :

١/٤ حجم ومكونات استثمارات شركات التأمين فى مصر :

كمـا سبق ايضاحه أن المشرع قد رسم الإطار العام لاستثمار شركات التأمين للأموال المتاحة لديها مع وضع حدود دنيا أو قصوى لبعض الأوعية الاستثمار وفقا لطبيعة الخطر فيها وكـذا طبيعة المصدر التمويلى المستخدم فيها حفاظا على أموال حملة الوثائق وسوف نتعرض فى ذلك الجزء إلى ما يلى:

- حجـم اسـتثمارات شـركات التأمين فى السنوات الثلاثة الأخيرة موزعة على الأوعية الاستثمارية المختلفة .

وفـيما يلى بيان يوضح حجم الاستثمارات خلال السنوات الثلاثة الأخيرة موزعة على الأوعية الاستثمارية المختلفة :

القيمة بالمليون جنيه

اسم الشركة	٩٩/٩٨	٩٩/٩٨	٢٠٠١/٢٠٠٠
*** أراضى وعقارات :**			
- أراضى فضاء	٦٤	٢١٤	٢٣٩
- عقارات مبنية	٢٨٢	٢٧٨	٢٩٠
- مشروعات تحت التنفيذ	٢٠٣	٩١	٩٢
مجموع	٥٤٩	٥٨٣	٦٢١
*** اوراق مالية :-**			
- صكوك وسندات حكومية	٢٦٢٣	٢٦٧٣	٢٧٨٤
- أوراق مالية ذات إيراد متغير	٣٤٣٤	٣٨٠٤	٤٠٢١
- أوراق مالية أخرى	٣٢٧	٣٤٣	٣٦٢
مجموع	٦٣٨٤	٦٨٢٠	٦٨٠٥
*** قـــــروض:**			
- بضمان وثائق تأمينات الأشخاص	٦٦	٨٣	٩٨
- بضمان رهون عقارية	١٤	١٨	١١
- بضمانات أخرى	٧٩	٦٥	٦٧
مجموع	١٥٩	١٦٦	١٧٦
*** ودائع ثابتة بالبنوك :**			
- ودائع بالبنوك المحلية	٣٢٥١	٣٥٣٠	٤٠٤٨
- ودائع بالبنوك الأجنبية	٣٤٥	٣٢٢	١٨٤
- شهادات الادخار	٥١٥	٤٧٣	٣٩٦
مجموع	٤١١١	٤٣٢٥	٤٦٢٨
إجمالى الاستثمارات	**١١٢٠٣**	**١١٨٩٤**	**١٢٢٣٠**

المصدر: الكتاب الاحصائى السنوى الصادر من الهيئة المصرية للرقابة على التأمين

- الأهمية النسبية لكل وعاء من الأوعية الاستثمارية خلال نفس الفترة

فيمايلى جدول يوضح الأهمية النسبية لكل وعاء من الأوعية الاستثمارية خلال نفس الفترة

اسم الشركة	٩٩/٩٨	٢٠٠٠/٩٩	٢٠٠١/٢٠٠٠
*** أراضى وعقارات :**			
– أراضى فضاء	٠,٥٧	١,٨٠	١,٩٥
– عقارات مبنية	٢,٥١	٢,٣٤	٢,٣٧
– مشروعات تحت التنفيذ	١,٨١	٠,٧٦	٠,٧٥
مجموع	٤,٨٩	٤,٩٠	٥,٠٧
*** أوراق مالية :**			
– صكوك وسندات حكومية	٢٣,٤١	٢٢,٤٨	٢٢,٧٦
– أوراق مالية ذات إيراد متغير	٣٠,٦٥	٣١,٩٨	٣٢,٨٨
– أوراق مالية أخرى	٢,٩٢	٢,٨٨	٢,٩٧
مجموع	٥٦,٩٨	٥٧,٣٤	٥٥,٦٥
*** قـــــروض:**			٠
– بضمان وثائق تأمينات الأشخاص	٠,٥٩	٠,٧٠	٠,٨٠
– بضمان رهون عقارية	٠,١٢	٠,١٥	٠,٠٩
– بضمانات أخرى	٠,٧٢	٠,٥٥	٠,٥٥
مجموع	١,٤٣	١,٤٠	١,٤٤
*** ودائع ثابتة بالبنوك :**			
– ودائع بالبنوك المحلية	٢٩,٠١	٢٩,٦٨	٣٣,١٠
– ودائع بالبنوك الأجنبية	٣,٠٨	٢,٧١	١,٥٠
– شهادات الادخار	٤,٦١	٣,٩٧	٣,٢٤
مجموع	٣٦,٧٠	٣٦,٣٦	٣٧,٨٤
إجمالى الاستثمارات	**%١٠٠**	**%١٠٠**	**%١٠٠**

المصدر :– الكتاب الاحصائى السنوى الصادر من الهيئة المصرية للرقابة على التأمين

٢/٤ استثمارات شركات التأمين فى النشاط العقارى :

إن استثمارات شركات التأمين فى النشاط العقارى تتمثل فى جانبين رئيسيين هما:

- الاستثمار العقارى المباشر وذلك عن طريق قيام الشركة باستثمار جزء من أموالها فى شراء الأراضى وإقامة مشروعات عليها ثم إعادة بيعها مرة أخرى و/ أو من خلال تملك بعض العقارات

- الاستثمار العقارى غير المباشر عن طريق المساهمة فى رءوس أموال الشركة التى تزاول نشاط الاستثمار العقارى ويتضمن تلك الشركات التى تقوم بذلك النشاط سواء نشاط عقارى، سياحى ، فندقى ، ادارى ، سكنى ٠

باستعراض الجداول الوارد فى القسم السابق يتضح مايلى :

- التزام شركات التأمين المصرية فى تنويع أموالها المتاحة للاستثمار فى أوعية استثمارية متعددة تحقق العناصر السابق الإشارة إليها كطول الآجل والسيولة والضمان والربحية ٠

- أن الاستثمارات العقارية " الأراضى والعقارات " تمثل حوالى ٥% من جمله استثمارات شركات التأمين ٠

هذا ويرجع انخفاض تلك النسب إلى ركود النشاط فى الفترة الأخيرة وكذا عدم تشجيع القوانين السارية على التوسع فى ذلك النوع من الاستثمارات

هذا ونود أن نشير إلى أن استثمارات شركات التأمين العقارية لا تتوقف عند تملك الأراضى والعقارات مباشرة وإنما يتم أيضا بطريقة غير مباشرة وذلك من خلال المساهمة فى الشركات التى تمارس النشاط العقارى بنفسها كشركات المقاولات وشركات الإسكان وشركات الاستثمار العقارى

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة لاستثمارات قطاع التأمين فى رءوس أموال الشركات التى تزاول النشاط العقارى بمختلف أنواعه بصفة عامة والسكنى بصفة خاصة فأن البيانات الإحصائية على مستوى قطاع التأمين لا تمكن من حصر الأرقام الحقيقية لذلك النشاط إلا أنه يمكن الاسترشاد بشركة مصر للتأمين التى تمثل استثماراتها بصفة عامة خلال العامين

الماضـين ٤٢,٣% ، ٤٣% مـن إجمـالى اسـتثمارات قطاع التأمين فإن الشركة تساهم فى الشـركات التى تزاول النشاط العقارى بحصة قدرها ٣٠٥,٨٨١ مليون جنيه وفقا للموقف فى ٢٠٠٢/٣/٣١ .

هذا ومن المنتظر تعظيم دور شركات التأمين فى المرحلة القادمة من هذا المجال .

خامسـا : قـانون الرهـن العقاري والدور المتوقع لقطاع التأمين فى نشاط التمويل العقاري فى الفترة القادمة :

لقد شهد السوق العقارى كساداً شديداً خلال السنوات الماضية نتيجة لظروف الاقتصاد وحالـة الكسـاد الـتى سادت العالم فى الفترة الأخيرة بصفة عامة والاقتصاد المصرى بصفة خاصـة وقد ترتب على ذلك الحالة احجام الأفراد والمؤسسات عن شراء وبيع العقارات وكذا احجـامهم عـن الاستثمار العقارى ، وبالتالى تزايد المخزون من تلك الوحدات لدى الشركات العقاريـة وبالـتالى واجهها الكثير من المشاكل مع البنوك الدائنة بل ان بعضها قد توقف عن استكمال مشروعاته بسبب تراكم المخزون وإيقاف البنوك لتمويل بعض المشروعات فى مجال الاستثمار العقارى ،

هـذا بالاضـافة الى انخفاض وتدنى اسعار تلك الشركات فى بورصة الاوراق المالية نتـيجة قـيام المسـتثمرين خاصـة الافراد ببيع أسهمهم فى تلك الشركات خوفا من المستقبل المنـتظر بأسـعار تقل عن قيمتها الحقيقية ، ولقد تاثرت شركات التامين بذلك مما جعلها تقوم بتكويـن المخصصات الكافية وفقا للمعايير المحاسبية لشركات التأمين وبالتالى تحمل ميزانياتها بأعباء إضافية

ولقـد صـدر قـانون التمويل العقارى فى سبتمبر عام ٢٠٠١ بعد مناقشته على كافة المستويات الاقتصادية ولقد أظهرت الدراسات أنه سيحقق إيجابيات عديدة أهمها :

١. المساهمة الفعالة فى حل مشكلة الإسكان .
٢. إعادة الروح للمدن العمرانية الجديدة بعد تراجع نسب الأشغال السكنى بها .
٣. حـل مشكلة الشركات التى تزاول الاستثمار العقارى نتيجة تصريف المخزون الراكد طرفهم

وبالتالى زيادة قدرتهم على سداد التزاماتهم تجاه البنوك .

ممـــا يؤدى إلى دفع عملية دوران لرأس المال بالسوق العقارى وبالتالى تنشيط حوالى ٩٩ صناعة مكملة مرتبطة بالسوق العقارى منها التشييد – الاسمنت – الحديد ---- الخ ، ويؤدى إلى تحريك عجلة النشاط الاقتصادى وبما ينعكس ايجابيا على الاقتصاد المحلى

ومـــن المنتظر أن تقوم شركات التأمين بدور رئيسى خلال المرحلة القادمة فى ظل قانون التمويل العقارى وذلك عن طريق عدة محاور أساسية وهى :

١. تقديـــم التأميـــن الـــلازم الخـــاص بالعقار وعلى الأخص للوحدة السكنية المرهونة ضد المخاطر المختلفة والمتعددة التى قد تتعرض لها كالحريق أو الانهيار وخلافه بما يضمن حقـــوق كـــل مـــن المقـــرض والمقترض وذلك حسبما ورد بنص المادة رقم (٣٩) من القانون.

٢. تقديـــم التأمين اللازم للمقترضين بشأن عدم القدرة على السداد سواء للعجز عن السداد كليا أو جزئيا أو فى حالة الوفاة لا قدر الله ٠

٣. تقديـــم الإقراض العقارى بصفة مباشرة للمقترضين بضمان رهن العقار وذلك باعتبارها مـــن الجهـــات الاعتبارية المسموح لها بممارسة ذلك النشاط مع كل من البنوك التجارية والبـــنوك العقاريـــة المتخصصة وشركات الإقراض العقارى الأخرى التى ستنشأ لذلك الغرض ٠

٤. تقديـــم الإقـــراض العقارى بصفة غير مباشرة من خلال مساهمتها فى شركات مساهمة متخصصـــة فـــى الإقراض العقارى مع مساهمين آخرين وفقا للقواعد المحددة تفصيلا بالقانون ولائحته التنفيذية ٠

٥. المســـاهمة فـــى الشركات التى تنشأ للقيام بنشاط التوريق والمرتبطة بالتمويل العقارى ، وهـــى تلـــك المؤسســـات المالية التى تقوم بتحويل أقساط قروض التمويل العقارى إلى أوراق مالـــية يتم طرحها وتداولها بالبورصة هذا مع استمرار الممول الأصلى " شركات التمويل العقارى أو البنوك " كضمان لسداد الحقوق التى تحولت إلى أوراق مالية ٠

وبالتالى فإننا نجد أن شركات التأمين يمكن ان تلعب دوراً هاماً ومؤثراً فى تفعيل قانون التمويل العقارى وبالتالى العمل على حل الأزمة التى يمر بها السوق العقارى حاليا بسبب زيادة الوحدات السكنية المعروضة للبيع ووجود عدد كبير من راغبى الشراء لا يقدرون على شرائها حيث أن الأموال المطلوبة لممارسة نشاط الإقراض العقارى مطلوب أن تتسم بطول الأجل وهذا يتوافق وأموال شركات التأمين والتى تتميز بأنها أموال استحقاقاتها فى الغالب طويلة الأجل مما يعنى أن أموال شركات التأمين تعد من أفضل المصادر لتمويل القروض العقارية خاصة إذا ماتم تفعيل آلية هامة أخرى مرتبطة بالقانون وهى توريق تلك الديون بحيث تسمح بتدوير القروض العقارية أكثر من مرة لدى مؤسسات التمويل العقارى بصفة عامة وشركات التأمين بصفة خاصة ٠

سادسا : توصيات عامة :

١/ ضرورة توافر أجهزة حكومية متخصصة تقدم كافة البيانات اللازمة عن جانب الطلب والعرض على المشروعات العقارية بمختلف أنواعها حتى يمكن الاستفادة بها عند توجيه الاستثمار لذلك المجال

٢/ إعداد خطة مبدئية لحصر المخزون العقارى والعمل على تصريفه وفقا لضوابط معينة.

٣/ دراسة منح المزيد من المزايا والإعفاءات للاستثمار العقارى وذلك لتشجيع المستثمرين على الاستثمار فى ذلك المجال الحيوى

٤/ تدعيم الكوادر البشرية اللازمة لذلك النشاط مثل الخبراء – المثمنين – ذوى الخبرة فى مجال التوريق – التسويق ---- الخ ٠

٥/ الرقابة والمتابعة المستمرة للشركات التى تزاول نشاط التمويل العقاري والتوريق لضمان تحقيق الأغراض التى أنشأت من أجلها ومعالجة أية مشاكل أو معوقات تظهر عند التطبيق

٦/ تشجيع إقامة شركات متخصصة فى التوريق لتفعيل قانون التمويل العقاري ٠

٧/ قيام شركات التأمين بالمساهمة فى تأسيس وإقامة شركات التمويل العقاري خاصة وأن ذلك التمويل العقاري يتناسب مع طبيعة أموال تأمينات الحياة طويلة الأجل ٠

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

مشكلة الإسكان
وإعادة هندسة نظام الائتمان العقاري

إعـــداد

أستاذ دكتور / لطف الله امام صالح

أستاذ بمعهد التخطيط القومي

المدير التنفيذي لبرنامج دعم التنمية

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

الفصل الأول

المشكلة الإسكانية واستراتيجية حلها

(القسم الأول) حجم الطلب الإسكاني:

إن مشكلة الإسكان في مصر قد تفاقمت بسبب التزايد المستمر في السكان مع ثبات المساحة المأهولة وتصاعد الكثافة السكانية بشكل واضح ، فمن المتوقع أن يبلغ عدد سكان مصر حوالي ٨٤ مليونا عام ٢٠١٧ بزيادة تبلغ حوالي ٢٤ مليون نسمة عن عام ١٩٩٦ مما سوف يؤدي بدوره الي تفاقم المشكلات العمرانية ولاسيما فى ظل النسق العمراني القائم إذا لم توجه هذه الزيادة الي مناطق التنمية الجديدة ، ويزيد من حجم المشكلة عمليات النزوح المستمرة من الريف الي الحضر (المدن) التي صنعت حزاما عشوائيا حول عاصمة بلادنا وعدد من المدن الكبري في شمال الوطن وجنوبه وهي عشوائيات تتكاثر رغم الجهود المضنية التي تبذل من أجل الحد منها وتطويرها . ويبلغ اجمالي الاستثمارات السنوية المطلوبة في مصر لحل مشكلة الإسكان ٢٠مليار جنيه وذلك لبناء نصف مليون وحدة وهو ما يمثل عبئا كبيرا على كاهل الدولة وميزانيتها(١).

إذ أن ٢٦% من البالغين فى سن الزواج لم يستطيعوا تحقيق مطلب الزواج بسبب عدم إمكانية الحصول على المسكن و٧٠٠ الف أسرة تسكن فى غرفة واحدة و٦٢ الف أسرة تسكن القبور حاليا، حيث ان قانون التمويل العقارى سيحل مشاكل كل هذه الفئات ويتيح لهم فرصة الحصول على المسكن المناسب بأساليب بسيطة(٢).

ورغم ذلك تسعي الحكومة لتحقيق خطط طموح من أجل زيادة الحيز المعمور من ٥,٥% إلى ٢٥% من المساحة الكلية لمصر ونشر التنمية العمرانية على كل الحيز الجغرافي المصري بما في ذلك سيناء والساحل الشمالي الغربي والبحر الأحمر والمستوطنات البشرية بالوادي الجديد وأقاليم الصعيد. كما شهدت السنوات الماضية قفزات هائلة لتنمية المناطق غير المأهولة

---

(١) الأهرام الاقتصادي، « سوزان مبارك ومشروعها الجديد : المسكن للجميع » العدد ١٦٥٤ ، ٢٠٠٠/٩/١٨، ص١٤.

(٢) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون التمويل العقارى ينشط سوق العقارات والقطاع المالى ويحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

وتعظيم قدراتها الذاتية لمواجهة المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية الكبيرة التي تمر بها مصر[١].

إن مشكلة بهذا الحجم مثل مشكلة الإسكان استوجبت المواجهة الكاملة والبحث عن الحلول البديلة وتعاون بناء بين شركاء التنمية أي الحكومة وقطاع الأعمال والجمعيات الأهلية، ولقد كان ميلاد جمعية إسكان المستقبل تعبيرا عن ذلك التضافر بين شركاء التنمية من أجل صالح المجتمع كله[٢].

وهناك جهودا مبذولة فى هذا الصدد من خلال مشروع مبارك لإسكان الشباب ومشروع سوزان مبارك لمحدودى الدخل ومشروعات الإسكان فى بعض المحافظات،إذ أن ما يتم تنفيذه تقريبا من خلال المشروعات الثلاثة يبلغ حوالى ١٠٠ الف وحدة سنويا فى حين يبلغ حجم الطلب الاسكاني والاحتياج الفعلى المتزايد والمتراكم حوالى ٧٥٠ الف وحدة سنويا متمثلة فى حالات الزواج الجديد لمحدودى الدخل وتبلغ ٤٨٠ الف وحدة سنويا وحالات إحلال للمناطق العشوائية وتبلغ ٢٢ الف وحدة سنويا، وحالات إحلال للمناطق القديمة الآيلة للسقوط وتبلغ ٥٠ ألف وحدة سنويا، ومما سبق يتضح إن نسبة ما يتم تنفيذه لا يوفر سوى ١٥% فقط من الاحتياج والطلب الفعلى من هذا النوع من الإسكان حيث تقدم الدولة للوحدة الواحدة دعما ماليا يصل إلى ٧٠ الف جنيه تتمثل فى تنفيذ طرق ومواقف وخدمات تبلغ ١٥ ألف جنيه ودعم لسعر الفائدة (٤% بدلا من ١١%) لمدة ٤٠ سنة تصل إلى ٥٥ الف جنيه للوحدة الواحدة بحسبة بسيطة نجد أن ما يجب أن تقدمه الدولة من دعم إلى ٧٥٠ الف وحدة سنويا يصل إلى ٥٠ مليار جنيه كل عام وهذا المبلغ يفوق إمكانيات الدولة لدعم الإسكان كل عام[٣].

(القسم الثاني) محاور استراتيجية الدولة فى مواجهة مشكلة الإسكان:

(أولاً) اللجوء الى حلول غير تقليدية :

لذا فان حل المشكلة يحتاج إلى جهد وأفكار غير تقليدية كما يحتاج إلى تشريعات وقرارات تشجع وتفتح الباب للقطاع الخاص ليلعب دور اكثر فاعلية ويشارك مشاركة حقيقية فى بناء وحدات لمتوسطى ومحدودى الدخل ومضاعفة نسبة الـ ١٥% إلى اكثر من ٣٠%

(١) الأهرام الاقتصادي، « سوزان مبارك ومشروعها الجديد : المسكن للجميع » مرجع سبق ذكره.
(٢) المرجع السابق.
(٣) رأفت سليمان، "مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات"، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

من حجم الطلب وهذا يتحقق بالسير على محورين الأول تخفيض تكلفة الوحدة المعروضة من خلال عرض منتج جديد للوحدات بمسطح لا يزيد عن ٤٠ مترا غرفة وصالة بجانب ما يعرض حاليا من وحدات ٦٠ مترا و٧٠ مترا مربعا ، وتقديم الأرض مجانا للقطاع الخاص بشرط بناء وحدات اقل من ٧٠ مترا والتى تخصص لشريحة محدودى الدخل على أن تتحمل الدولة مد المرافق والخدمات لمشروعات الإسكان اقل من ٧٠ مترا مع منح إعفاء ضريبى لمشروعات الإسكان اقل من ٧٠م٢ وهذا سيعمل على خفض التكلفة بنسبة تصل إلى ٥% من حجم تكلفة بناء الوحدة والمحور الثانى هو سرعة إصدار مشروع قانون التمويل العقارى واللائحة المنظمة له ومنح فائدة مدعمة من ٤% إلى ٦% لمدة ٤ سنوات على قروض الإسكان لمشترى الوحدة اقل من ٧٠ مترا أو سعر الوحدة الذى لا يزيد عن ٢٥ الف جنيه(١).

(ثانيا) القطاع الخاص مشارك فعال فى حل مشكلة الإسكان:

وجاء مشروع إسكان شباب المستقبل الذي تساهم الجمعية في تنفيذه بالتعاون مع الحكومة تأكيدا على تحمل القطاع الخاص لمسئولية المساهمة في التنمية الاجتماعية ويعتبر هذا المشروع جزءا من منظومة متكاملة نجحت في وضع اطار عام للبحث عن أساليب جديدة لحلول غير تقليدية لأزمة الإسكان في مصر ، وقد حظي الشباب باهتمام خاص ونصيب في هذه الخطط وذلك من خلال مشروع مبارك لاسكان الشباب الذي يتكون من ٧٠ ألف وحدة سكنية تم تسليم حوالي ٥٠ألف وحدة في المدن الجديدة أي ٧٥% من المشروع ، ولقد تعهدت الجمعية عند إنشائها في عام ١٩٩٨ بتنفيذ ٧٠ ألف وحدة سكنية في مجموعة من المدن الجديدة بحيث يجري التنفيذ على ثلاث مراحل حيث تتكون المرحلة الأولي من المشروع من ١٥ ألف وحدة موزعة على عشر من المدن الجديدة في عدد من محافظات مصر، وتم حتى الان تسليم ٦٠٠٠وحدة سكنية على مراحل ، وسيتم تسليم ٢٠٠٠٠ وحدة سكنية أخري موزعة على المدن الجديدة في جميع أنحاء الجمهورية بمتوسط ٣٠٠ وحدة سكنية لكل مدينة وستسلم باقي الوحدات "٦٠٠٠" تباعا خلال عام(٢).

(ثالثا) قطاع الاعمال العام مشارك فعال فى حل مشكلة الاسكان :

١- إعادة هيكلة وتأهيل شركات المقاولات والإسكان القطاع العام :

(١) رأفت سليمان، "مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات"، مرجع سبق ذكره
(٢) الأهرام الاقتصادي، "سوزان مبارك ومشروعها الجديد: المسكن للجميع" مرجع سبق ذكره.

تـم تقسـيم بـرنامج إعادة الهيكلة فيما بين الشركات الخاسرة المتعثرة والشركات قليلة الربحـية بالنسبة لقطاع المقاولات حتى تزيد ربحيتها وتصل إلى نقطة البيع ، ففى عام ١٩٩٥ لـم يكن هناك برنامج للخصخصة إنما كان هناك برنامج لتوسيع قاعدة الملكية ولم يكن هناك سوى عدد قليل جدا من الشركات المتاحة للبيع وكان قطاع شركات المقاولات يضم ٢٤ شركة متعثرة من إجمالى ٢٤ شركة تختص منها ٩ شركات بنشاط الإسكان(١).

واعتمد برنامج إعادة الهيكلة فى ذلك الوقت على محاور الهيكلة المالية والفنية والعمالية والاقتصـادية ومنها تسديد الديون وجدولة جزء مع إسقاط جزء وفصل الخطوط الخاسرة عن الأخرى الرابحة على أن يكون هناك مركز تكلفة مستقل لكل شركة داخل القطاع وتبع ذلك أن تحولـت هـذه الشـركات فـى قطاع المقاولات بعد ٣ سنوات من إعادة الهيكلة (والتى كانت خسارتها ١,٥ مليار جنيه سنويا مع مجمع خسارة ٢ مليار جنيه وديون وصلت إلى ٣ مليارات جنيه) من خسارة إلى ربحية قدرها ٣ مليارات جنيه فى ٩٨/٩٧ ولم يبق فى ذلك الوقت سوى ٤ شـركات خاسـرة فقط (منها شركة أطلس ومصر للأسمنت المسلح) وقد تم تسديد ٢ مليار جنـيه ديونا للبنوك وجدولة ٦٠٠مليون جنيه ، وزادت معامل ربحية عدد من الشركات (منها شـركة المشروعات الصناعية- مختار إبراهيم- المصرية للمبانى "منيرو"- وإيجيبكو) وعدد من الشركات أيضا قد حصلت على الأيزو (منها شركة "إيجيبكو") كما تم بيع ١٦ شركة منها ١١ شركة من قطاع المقاولات و٥ شركات من قطاع الإسكان(٢).

وفـى بدايـة عام ٩٨ كان يوجد لدى وزارة قطاع الأعمال ٨٥ شركة متعثرة منها ٢٩ شركة تمثل حالات حرجة بمعنى وجود تعثر شديد لدى هذه الشركات وتم أيضا تنفيذ المحاور السـابقة علـى هذه الشركات حتى انخفض عدد هذه الشركات عام ٢٠٠٠/٩٩ إلى ٤١ شركة متعثرة فقد خرجت ٤٤ شركة من عثرتها ووصل عدد الشركات المباعة إلى ١٣٥ شركة حتى ٥ أكتوبر ٩٩م(٣).

وقد خرج عدد من الشركات القابضة من نطاق الشركات المتعثرة (مثل الشركة القابضة للتشييد والقابضة للسياحة والإسكان)، حيث تم عمل تشخيص مالى دقيق فى بداية برنامج إعادة الهـيكلة ومعايشـة كاملـة لأسـباب التعثر المزمنة (لأن تصفية هذه الشركات تزيد من حجم

---

(١) البورصـة المصرية ، ملحق متخصص مع الأهرام الاقتصادى ، العـدد ١٧٨ فى ٢٠٠٠/١٠/٩، ص ١٨،١٩.

(٢) المرجع السابق

(٣) المرجع السابق

الخسارة وتساعد على ضياع مستحقات الدولة والإضرار بالإقتصاد وتوقف المشروعات) ثم بدأ بعد ذلك مرحلة التشخيص والتحليل لعناصرها واكتشف أن تكلفة إعادة هيكلة الشركات أقل بكثير من تصفيتها بالإضافة إلى أن إعادة هيكلة الشركة ينعش النشاط الموجود أصلا ويحافظ على ثروات الدولة وذلك بمعالجة الديون البنكية لإزالة أسباب التعثر من خلال سدادها وجدولتها وسداد الديون المستحقة للحكومة من جمارك أو ضرائب وساعد على ذلك إزالة الغرامات التى كانت مفروضة عليها(١).

وعن الأعمال المخسرة فقد تم تحميل تكلفة خسارتها حتى لايتم سحب الأعمال وتوقف عمل المشروعات، كما تم تطبيق نظام المعاش المبكر الاختيارى حتى يصل حجم العمالة إلى الحجم المطلوب، وتم ترشيد التكاليف ومحاربة سبل إهدار المال العام فى كل المجالات ، كما تم بيع الأصول غير المستغلة وخطوط الإنتاج غير المستخدمة، وكذا تم التخلص من المخزون الراكد، وتحصيل مستحقات الشركات لدى الغير، مع تعديل الأنشطة فى شركات المقاولات بإضافة نشاط الإسكان إليها وتدبير الأراضى اللازمة لذلك، بالإضافة إلى زيادة حجم الإنتاج ليصل إلى المستوى الاقتصادى، مع زيادة القدرة التنافسية والتوسع فى استخدام الاندماج كحل إقتصادى لإعادة تكوين كيانات اقتصادية للشركات(٢).

كما تم متابعة خطة إعادة الهيكلة بصفة يومية إلى أن بدأت هذه الشركات فى تحقيق إنتاج حيث تمكنت شركة الجمهورية للإسكان من تحقيق ربح ١٦ مليون جنيه بعد أن كان مجمع الخسائر يزيد عن ١٠٠ مليون جنيه ، كما كان عدد الشركات التابعة للشركة القابضة فى بداية البرنامج ٢١ شركة بينما وصلت الآن إلى ٩ شركات نتيجة تطبيق برنامج الخصخصة ، وكانت الخسائر السنوية لهذه الشركات ١٠٢,٦ مليون جنيه فى ٩٦/٦/٣٠ واختفت هذه الخسائر فى ٩٩/٦/٣٠، وكانت الديون البنكية ٥٦٥,١٤ مليون جنيه فى ٩٦/٦/٣٠، فأصبحت اليوم صفرا ، كذلك مجمع الخسائر كان ٣٨٥,٨ مليون جنيه أصبح اليوم صفرا، وكان عدد العمال ٢٢ ألف عامل فأصبح عددهم ٨٤٦ عاملا فقط وكان صافى حقوق الملكية فى ٩٦/٦/٣٠ حوالى ٦١١ مليون جنيه فأصبح ١٤٩ مليون جنيه فى ٩٩/٦/٣٠م(٣).

وشركة "مصر فاب" تعطى أحد الأمثلة لإعادة الهيكلة الناجحة حيث تم ضمها إلى شركة الجمهورية وكانت شركة "مصر فاب" تعانى من تحقيق خسارة مستمرة منذ إنشائها مع انتفاء

(١) المرجع السابق
(٢) المرجع السابق
(٣) المرجع السابق

الأساس الاقتصادى لتشغيلها وتوقف الطلب تماما على منتجاتها فى السنوات الأخيرة مع زيادة تكلفة إنشاء الهيكل الخرسانى للإسكان الجاهز (وهو نشاط الشركة) عن الإسكان التقليدى بحوالى ٤٠%، وكان عامل المسافة بين المصانع ومواقع التنفيذ عامل من عوامل زيادة الهالك وارتفاع التكلفة، وبلغ حجم الخسائر المحققة ٨٥,٢٧ مليون جنيه ويمثل رصيد السحب على المكشوف ٤٩,٣٤ مليون جنيه وحقوق الملكية بالسالب بمبلغ ٦٣,٤٣ مليون جنيه ، غير أن الشركة قامت بعمل معالجة لها قبل دمجها بشركة الجمهورية فقد تم نقل جميع الأعمال التى تنفذ بالأسلوب التقليدى لشركات المقاولات بقيمة تقديرية ٢١ مليون جنيه ، وتم الانتهاء من إنتاج وتركيب جميع الهياكل الخرسانية بتكلفة ١,٧ مليون جنيه مع تعويض العمالة بتكلفة ٣١,١٠٨ مليون جنيه وقامت الشركة بعمل مزادات لبيع الأصول غير المستغلة والتفاوض مع البنوك وسداد الديون البنكية والقروض طويلة الأجل بالكامل كما تم إنهاء مشكلة مجمع الخسائر بالكامل وبذلك تم ضم شركة "مصر فاب" بعد انتهاء كافة المشكلات التى عانت منها بحيث أدت عملية الدمج إلى الانتقال لمرحلة الربحية[١].

٢- مشاركة شركات إسكان القطاع العام فى حل مشكلة الإسكان بمحافظة القاهرة :

تبدأ شركات الإسكان التابعة لوزارة قطاع الأعمال العام خلال شهرى يناير وفبراير عام ٢٠٠٠ طرح نحو ٢٠٠٠ وحدة سكنية جاهزة بالبنية الأساسية من طرق ومياه وكهرباء وصرف صحى للأفراد والنقابات المهنية بتيسيرات كبيرة تقضى بدفع مقدم ١٠% للحجز وبعد ٣ اشهر ٥% والتسليم بعد ١٢ شهرا من بداية الحجز حيث يتم تسديد ١٥% من إجمالي قيمة الوحدة والباقى يجرى تقسيطه على دفعات سنوية تتراوح مدتها من ١٥ إلى ٢٠ سنة بفائدة ٧% وتسلم ٤٠% من تلك الوحدات كاملة التشطيب (ويباع المتر بسعر يتراوح ما بين ٩٠٠ إلى ١٢٠٠ جنيه)، و٦٠% تباع نصف تشطيب (اى بدون دهانات وأرضيات وأدوات صحية ويباع المتر ما بين ٥٥٠ حتى ٨٠٠ جنيه) وتقع هذه الوحدات السكنية فى مصر الجديدة ومدينة الفسطاط ودجلة ومعراج والهضبة العليا بالمقطم بالقاهرة ومدينة العبور، كما يجرى حاليا طرح ٤٠٠ قطعة ارض جاهزة بالمرافق كاملة وتصلح للإسكان فى مناطق هليوبوليس الجديدة

(١) المرجع السابق

والمقطم والفسطاط وتتراوح مساحة القطعة ما بين ٣٠٠ إلى ٦٠٠ متر وبسعر يتراوح ما بين ٣٠٠ إلى ٥٧٥ جنيها للمتر الواحد(١).

وبالنسبة للوحدات السكنية الجديدة بمنطقة المعراج والهضبة العليا بالمقطم فانه يجرى حاليا تنفيذ المرحلة الثالثة من مشروع سكنى تبلغ تكلفته الاستثمارية ٨ ملايين جنيه ويتكون من الف وحدة سكنية وسبق أن تم بيع ٢٠٠ وحدة سكنية فى المرحلتين الأولى والثانية خلال عام ٢٠٠٠ وبدأ طرح دفعة ثالثة تضم ١٠٠ وحدة سكنية فى فبراير عام ٢٠٠١ لتسلم فى شهر سبتمبر من نفس العام وتتراوح مساحات الشقق من ١١٧ إلى ١٥٤ مترا وتتكون من ٣ غرف وصالة معيشة وطعام وحمام ومطبخ ويباع المتر نصف تشطيب بـ ٨٥٠ جنيها وقيمة المقدم ٣٠% من إجمالي قيمة الوحدة والباقى على أقساط لمدة ٢٠ سنة ويوجد جراج بكل عمارة يسمح بجزء منه لكل شقة وسوف يبدأ طرح الدفعة الرابعة فى إبريل المقبل وتضم ١٠٠ وحدة سكنية جديدة تباع بنفس المواصفات(٢).

وفى شهر يناير ٢٠٠١ تم طرح ١٢٢ قطعة جاهزة بالبنية الأساسية فى منطقة جنوب الهضبة العليا بالمقطم وتتراوح مساحة كل قطعة ما بين ٥٠٠ إلى ٦٠٠ متر ويبلغ سعر المتر ما بين ٥٠٠ إلى ٥٧٥ جنيها، كما ستطرح ١٣٠ قطعة ارض فى الحى الثامن والسابع بالهضبة الوسطى بالمقطم وتبلغ مساحة القطعة الواحدة ٥٠٠ متر ويباع المتر فى حدود ٤٠٠ جنيه، كما يجرى حاليا طرح ٩٠ قطعة ارض فى الهضبة الوسطى بمسطحات تبدأ من ٣٠٠ متر إلى ٤٠٠ متر للقطعة الواحدة بسعر يتراوح ما بين ٤٠٠ إلى ٥٠٠ جنيه للمتر الواحد، كما سيتم طرح ١٦٠ قطعة ارض جاهزة للبناء فى نهاية عام ٢٠٠١ بمنطقة الحى السادس والعاشر بمنطقة المعراج وبمسطحات تتراوح بين ٥٠٠ إلى ٨٠٠ متر للقطعة(٣).

وبالنسبة للوحدات السكنية بمنطقة مصر الجديدة والعبور فانه تقرر اعتبارا من مارس ٢٠٠١ طرح ٢٠٠ وحدة سكنية من المستوى الاقتصادى المتوسط فى منطقة الشيراتون بمصر الجديدة وتتراوح مساحة الوحدة ما بين ٨٠ حتى ١٠٠ متر ويبلغ سعر المتر بـ ٨٠٠ جنيه نصف تشطيب، وفى شهر يناير ٢٠٠١ تم طرح ١٨٠ وحدة سكنية و١٨ وحدة إدارية خلف

---

(١) سلوى غنيم، خلال شهرى يناير وفبراير ٢٠٠١، طرح ٢٠٠٠ وحدة سكنية و٤٠٠ قطعة ارض فى مصر الجديدة والمقطم والفسطاط والعبور، جريدة الأهرام اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٤.

(٢) المرجع السابق

(٣) المرجع السابق

نادى الشمس بتكلفة استثمارية ١٥ مليون جنيه وتتراوح مساحة الوحدة ما بين ١٣٠ إلى ١٧٥ مترا ويباع المتر نصف التشطيب بسعر ٨٠٠ جنيه والشقة كاملة التشطيب بسعر يتراوح ما بين ٩٠٠ إلى ١٠٠٠ جنيه للمتر وبالنسبة لمدينة العبور فإن المشروع يتضمن ١٠٠٠ وحدة سكنية وجار حاليا طرح المرحلة الأولى من المشروع وتشمل ٦ عمارات تباع كاملة التشطيب بسعر المتر ٧٥٠ جنيها و١٢ عمارة نصف تشطيب بسعر المتر ٥٥٠ جنيها وتتراوح مساحات الشقة من ١٠٠ متر حتى ١٨٥ مترا، وتقرر تخصيص عمارتين لكل نقابة مهنية والسماح بدفع ٢٥% مقدم فقط بدلا من ٤٠% والباقى بالتقسيط على ١٥ سنة وسوف تطرح المرحلة الثانية من مشروع العبور فى نهاية عام ٢٠٠١ ويتضمن ٢٠ عمارة أخرى على أن ينتهى بالكامل فى عام ٢٠٠٢م[١].

وبالنسبة للأراضي الجاهزة للبناء فقد تم الانتهاء من إدخال المرافق بالكامل فى مساحة قدرها ٣٧٧ فدانا بمدينة هليوبوليس الجديدة وجار حاليا طرح ١٠٠ فدان بسعر المتر ٣٠٠ جنيه وان إجمالي المساحة المستهدف تعميرها تبلغ ٥٨٠٠ فدان وسوف تنتهى عام ٢٠١٠ وتقرر إقامة مدينة سكنية على مساحة ٦٠ فدان بمدينة هليوبوليس وانه تم الانتهاء من رسم المدينة وسوف تطرح على شركات المقاولات فى مناقصة عامة فى يناير ٢٠٠١ وسيبدأ التنفيذ فور أن ترسو المناقصة على افضل العروض[٢].

وبالنسبة للوحدات السكنية الواقعة بمدينة الفسطاط فانه يجرى حاليا طرح المرحلة الثالثة من مشروع سكنى يتكون من ١٧٠٠ وحدة سكنية وتشمل هذه المرحلة ٨٠٠ وحدة سكنية بمسطحات تتراوح بين ١٣٠ مترا إلى ١٦٠ مترا وسعر المتر ١٠٠٠ جنيه تشطيب كامل، ويجرى حاليا إنشاء مشروع سكنى بالقسم الخامس من دجلة وتضم ٤٥٠ وحدة بمسطحات تتراوح بين ١٣٠ مترا إلى ١٨٠ مترا ويبلغ سعر المتر تشطيب كامل بسعر ١٢٥٠ جنيها وسوف يبدأ طرح المشروع للبيع خلال مايو ٢٠٠١، وتتضمن الخطة خلال العامين المقبلين إنشاء مدينة سكنية مساحتها ٢٥٠ فدان تستوعب ٦٠٠٠ وحدة سكنية بشرق دلتا وجنوب مدينة زهراء المعادى وإنشاء ٧٢٠٠ وحدة بمدينة الفسطاط و١٥٠ وحدة بالشطر الخامس من دجلة، ويجرى حاليا طرح ٤٠ قطعة ارض بمسطحات تتراوح بين ٨٥٠ مترا إلى ١١١٠ مترا بسعر المتر ١٣٥٠ جنيها، كما يجرى حاليا طرح ٨٣ وحدة سكنية كبداية لتجربة نظام الإيجار الجديد

(١) المرجع السابق
(٢) المرجع السابق

بمنطقة الفسطاط بمساحات تتراوح بين ١٣٠ إلى ١٦٠ مترا وتتراوح القيمة الإيجارية بين ٣٧٥ جنيها و ٤٥٠ جنيها[١].

(رابعا) اعادة تأهيل البنية العمرانية :

١- إعداد وتسجيل المخططات العمرانية للمدن والقرى :

سيتم الانتهاء من إعداد المخططات العمرانية وتحديد كردونات المدن والقرى وقواعد البناء والارتفاعات، وقد تم الانتهاء حتى الان من إعداد المخططات العمرانية لعدد ١٣٢ مدينة و ٣٣٨٠ قرية وسوف يتم استكمال الباقى خلال ١٨ شهرا وسيتم إيداع نسخ من هذه الخرائط على حاسب آلى فى كل حى وفى كل قرية ليكون مرجعا سهلا لمنح تراخيص البناء.[١]

٢- توفير مياه الشرب والصرف الصحي :

سيتم استكمال توفير مياه الشرب النقية وتوصيلها إلى جميع قرى مصر والمناطق العمرانية الجديدة خلال السنوات الثلاث المقبلة وقد تم توفير التمويل المطلوب لإقامة المحطات والشبكات المطلوبة ومقداره ٦ مليار جنيه، وبحلول عام ٢٠٠٣ ستكون مصر من بين الدول القلائل فى العالم التى استطاعت توفير مياه الشرب النقية لجميع مواطنيها، وسيتم البدء فى تخطيط وتنفيذ شبكات الصرف الصحى بالمشاركة مع ملاك المساكن فى المناطق العشوائية مع الاستمرار فى تنفيذ المشروعات التى بدأ فيها بالالتزام بتنفيذ الخطة الموضوعة للمشروعات التى يجرى تنفيذها فى مجال مياه الشرب والصرف الصحى، والتنسيق بين الوزارات المختصة عند إقامة مشروعات الشرب والصرف الصحى بحيث يتم تذليل جميع العقبات قبل البدء فى المشروع، وتوفير الكوادر الفنية اللازمة لتشغيل وصيانة محطات مياه الشرب والصرف الصحى حتى يمكن الاستفادة القصوى من هذه المحطات، وتوفير الاعتمادات اللازمة للإحلال والتجديد وصيانة الشبكات خاصة إن نحو ٥٠٥ هكتارات من المياه النقية والتى تكلف الدولة المليارات تعتبر فاقدا نظرا لإهلاك الشبكات[٢].

---

(١) المرجع السابق

(٢) احمد الغمرى، لجنة الإسكان تطلب سرعة تقديم قانون التمويل العقارى، جريدة الأهرام اليومية، ٢٨ فبراير ٢٠٠١، ص ٢٧.

٣- تنمية المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة :

أمـــا عن مشاكل النقل والطرق بمدينة السادات فقد أعلن عن دراسة لدى الوزارة لتوفير وســـائل نقل إضافية بالمدن تكون فى شكل شبكة مترو اقل تكنولوجيا من مترو الأنفاق يغطى فـــرع مـــنها مدن القطاع الشرقى بين العاشر والعبور والشروق والتجمعات ويغطى فرع آخر مدن القطاع الغربى بين السادات وأكتوبر لترتبط بشبكة مترو الأنفاق(١).

وعـــن مديـــنة السادات أعلن انه تقرر فتح باب الحجز للمنطقة الصناعية الجديدة بمدينة الســـادات بمساحة ١٠ ملايين م٢ للمستثمرين بجميع المحافظات وسيعطى ذلك دفعة للاستثمار بالمديـــنة بعـــد توقفهـــا فـــترة لعدم توافر الأراضي، وقد أكد رئيس جمعية المستثمرين بمدينة السادات إن المدينة تنتظر دفعة اقتصادية بعد الموافقة على تخصيص المنطقة الصناعية الجديدة واســـتكمال مـــرافق ما يقرب من ٥,٥ مليون م٢ وبذلك تتاح فرصة توسع مصانع المدينة من ٢٠٠ مصنع يعمل حاليا إلى ٤٠٠ مصنع، وهناك مطالبة بمنح أجهزة المدن الجديدة مزيدا من الصـــلاحيات للمستثمرين فى اتخاذ القرار وان عمر المدن وعناصر التطوير يؤهلها للبعد عن مركـــزية الإدارة وان اغلـــب قواعـــد التصرف فى الأراضي الصناعية وإعادة التصرف فيها وضـــعت لضـــبط قواعد التعامل مع المستثمرين فى ظل ارتفاع الأسعار والان توجد وفرة فى أراضى الاستثمار الصناعى والعقارى(٢).

٤- الحفاظ على الثروة العقارية وتنميتها :

يســـتهدف مشـــروع التمويل العقارى توفير الإطار القانونى لزيادة الطلب على العقارات وبالتالى تنشيط ما يقرب من ٩٥ صناعة مغذية ومكملة وضرورة أن يوجه الجانب الأكبر من القـــروض لـــتمويل الإسكان المتوسط والاقتصادى بغرض المساهمة فى حل مشكلة الإسكان، وضـــرورة توفير التمويل اللازم لتطبيق القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشان التخطيط العمرانى بشكل فعال حتى يمكن إضافة مساحات من الأراضي الصالحة للبناء لمنع نمو مناطق عشوائية أخـــرى، وضـــرورة توفير مساكن بديلة لساكنى المناطق العشوائية غير القابلة للتطوير ويلزم إزالـــتها، وضرورة إيقاف التعدى على الأراضي المملوكة للوزارات المختلفة خاصة الأوقاف

---

(١) المرجع السابق

(٢) شهيرة الرافعى، وزير التعمير لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأراضي انتهى، فكر جديد لإدارة المدن، سوق العقارات يشهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادى العدد ١٦٤٩، ١٤ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.

والإدارة المحلـية واسـتغلال هذه الأراضي فى إقامة مشروعات عليها، وضرورة العمل على إصدار مشروع قانون تنظيم العلاقات بين المالك والمستأجر لاستكمال المنظومة التشريعية فى مجـال الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولبعض الأحكام الخاصة بإيجـار الأماكن غير السكنية حيث إن الزيادات المتتالية فى الإيجار التى تضمنها هذا القانون تؤثـر على النشاط التجارى والصناعى والمهنى، وضرورة إصدار قانون اتحاد الشاغلين حتى يمكـن الحفاظ على الثروة العقارية وتوزيع أعباء الصيانة وفق أسس عادلة على شاغلى العقار سـواء كانوا ملاكا أو مستأجرين، وضرورة التوسع فى تنفيذ مشروعى إسكان مبارك للشباب وإسكان المستقبل حتى يمكن توفير الوحدات السكنية، وضرورة مراعاة التخطيط العمرانى بما يتماشـى وتراثنا المعمارى، وتعظيم دور بنك الإسكان والتعمير، وأتباع أساليب تمويلية جديدة مشاركة من الدولة لمحدودى الدخل وشباب الخريجين(١).

٥- تسوية أوضاع سكان العشوائيات :

سـوف تحسـم الحكومة هذا العام قضية الخلاف بين سكان العشوائيات والحكومة حول ملكية هذه الأراضي وستملكها لحائزى الوحدات السكنية بأسعار رمزية لا تزيد على ٥٠ جنيها للمتر مع مدها بالمرافق وقد تم تمليك ٩٧٠٢٥ مترا حتى الان ، وتم توصيل المرافق إلى نحو ٦٢٢ الـف وحدة سكنية بهذه العشوائيات وتضمن البيان اهتماما بالتطوير والتحديث للأوضاع الاجتماعية فى جميع العشوائيات والتأكيد على انه لن يتم إزالة العشوائيات غير القابلة للتخطيط إلا بعد تخطيط مناطق بديلة وبناء مساكن بديلة لسكانها(٢).

(خامسا) اعادة التوازن فى العلاقات العقارية :

١- إعادة التوازن لسوق العقارات:

أشـار البعض بأن هناك تراجعا قد حدث فى أسعار جميع العقارات فى مصر تصل إلى اكـثر مـن ٥٠% سواء للأراضي أو الشقق التمليك، وارجع الخبراء هذا الانخفاض إلى حالة الهـرولة التى أصابت سوق العقارات خلال السنوات الأخيرة ودخول عدد كبير من البنوك فى تمويـل عملية الانشاءات حيث عادت لأول مرة لافتات معلقة على العمارات لتعلن وجود شقق

(١) احمد الغمرى، لجنة الإسكان تطلب سرعة تقديم قانون التمويل العقارى، مرجع سبق ذكره.
(٢) المرجع السابق

للتمليك أو للإيجار مما يؤشر بوجود حركة تصحيح كبرى للأسعار التى ارتفعت خلال فترة ارتفاع أسعار البترول عالميا وزحف الاف العاملين المصريين فى دول النفط، حتى ان المدن الجديدة مثل مدينة الشروق انخفضت أسعار الأراضي فيها بشكل كبير جدا وبلغ سعر المتر فى منطقة المستثمرين إلى ١٢٠ جنيها فقط وتراجع سعر الفيلا إلى ٢٠٠ الف جنيه وكانت من ٥ سنوات تساوى مليون جنيه، وتتراوح أسعار الأراضي بالمهندسين بين ٣ آلاف جنيه للمتر للشوارع الجانبية مقابل ٦ آلاف إلى ٨ آلاف جنيه للمتر للشوارع الرئيسية وكان السعر قد وصل فى بعض المراحل إلى ٢٥ الف جنيه وان سعر متر الشقة لا يتجاوز الف جنيه إلى ١٥٠٠ جنيه مقابل ٤ الاف جنيه فى الفترات السابقة وان ظاهرة المليون جنيه فى الشقة اختفت تماما ولم يعد هناك سكن راق فى الزمالك لان الشقة يصل سعرها الآن إلى ٢٥٠ و٣٠٠ الف جنيه وسعر متر الأرض ٥ آلاف إلى ٧ آلاف جنيه، وإن متر الأرض فى مدينة نصر يتراوح بين الفى جنيه إلى ٤ الاف جنيه وافخم شقة لا يتجاوز سعرها الآن ٢٥٠ ألف جنيه[١].

كما يرى بعض الخبراء أن زمن المضاربة على الأراضي أو حجزها لارتفاع سعرها قد انتهى، وزمن إعادة تقييم الأصول العقارية بأكثر من أسعار السوق الحقيقية قد انتهى هو الأخر وان ما يشهده سوق الإسكان حاليا هو مرحلة إعادة توازن للأسعار التى بدأت تعود للمستوى الحقيقى لها[٢].

ومن ثم فإن ما يحدث فى سوق العقارات والإسكان الان هو حالة من إعادة التوازن لهذه السوق، حيث بدأت الأسعار تعود للمستوى الحقيقى والمنطقى وان مرحلة الأزمات السعرية بدأت تزول، فلم يكن منطقيا أن يصل سعر متر الأرض ما بين ٥ – ٥٠ الف جنيه للمناطق المتميزة فقط كانت هذه إشارة إلى خلل اقتصادى لا يناسب ظروف المجتمع أو معدل النمو المطلوب، ونتيجة لإجراءات توفير الأراضي للبناء بأسعار معتدلة من جانب وطرح المتاح من الوحدات السكنية من جانب وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية والقطاع الخاص من جانب آخر، بدأت حالة توازن الأسعار تعود وان زمن المضاربة على الأراضي أو حجزها لارتفاع سعرها قد انتهى وأن زمن إعادة تقييم الأصول العقارية أو الخدمية بعيدا عن أسعار السوق

---

(١) سليمان فؤاد، سوق العقارات تتهاوى، ٥٠% انخفاض للأسعار شقة للإيجار تعود، جريدة الجمهورية اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ٤.

(٢) شهيرة الرافعى، وزير التعمير لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأراضي انتهى، فكر جديد لإدارة المدن، سوق العقارات يشهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادى العدد ١٦٤٩، ١٤ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.

الحقيقية قد انتهى ويتم حاليا اتخاذ إجراءات من خلال لجان محايدة لتحديد أسعار اى اصل قابل للبيع أو قابل لإعادة عرضه على الإدارة[1].

٢- احداث توازن فى العلاقة بين ملاك الاماكن غير السكنية ومستأجريها :

تتجه النيه نحو تعديل أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ خاصة المادة الثالثة منه والتي تقضي بمضاعفة وزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير غرض السكني وفقا لتاريخ إنشاء المبني ووفقا للنسب الواردة بها ، ويرى اهل الخبرة أن التعديل يتعين أن يراعي فيه عدد من الاعتبارات تتمثل فى الا يتطرق التعديل الي مضاعفة الأجرة بالنسبة للأماكن القديمة المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ أو حتى الزيادة بنسبة ١٠% للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ حتى ٣٠يناير ١٩٩٦ ، بل يرون أن يقتصر تعديل الأجرة على الزيادة السنوية التي تستحق بصفة دورية اعتبارا من أجرة إبريل ١٩٩٨ (و هي ١٠% من قيمة أخر أجرة قانونية لهذه الأماكن)، كما أنه من الأرجح الأ يكون تخفيض نسبة الزيادة السنوية من ١٠% الي ١% أو ٢% بأثر رجعي (أي الا يكون التخفيض إعتبارا من أجرة إبريل ١٩٩٨) والا سيترتب على ذلك صعوبة كبيرة في حساب الأجرة وإجراء المقاصة بين ما يستحق للمستأجر عن هذا التخفيض وما يطالب به المالك من زيادة متجددة وما يترتب عليه من بطلان للتكليف بالوفاء بالأجرة لوجود نزاع جدي بين المالك والمستأجر في حسابها وبيان المستحق منها ، وإذا كان التخفيض اعتبارا من صدور القانون الجديد أو على الأرجح اعتبارا من أجرة إبريل ٢٠٠٠ حتى أجرة مارس ٢٠٠١ ثم حسابها بنسبة ١% أو ٢% حسبما يقضي به المشروع اعتبارا من أجرة إبريل ٢٠٠١ ، فان ذلك أيضا سيجعل حساب الزيادة في نطاق كل منها أمرا صعبا وسوف يؤدي الي كثرة النزاعات وزيادة عدد القضايا التي تنظرها المحاكم لصعوبة حسابها على هذا الأساس، وقد يكون من الأفضل تحقيقا للتوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر أن تقف الزيادة في الأجرة عند أجرة إبريل ٢٠٠٢ إذ تمت مضاعفة الأجرة للأماكن القديمة وزيادتها دوريا بعد اضافة المضاعفة والزيادات الدورية، فإذا تمت الزيادة لمدة خمس سنوات فان العين المنشاة قبل أول يناير ١٩٤٤ وكانت أجرتها القانونية ٣ جنيهات وبافتراض أنها الأجرة المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء فتكون الزيادة بالمادة (٧) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (٣٠%) لمدة خمس سنوات ،

(١) المرجع السابق

أي ١٥٠%= ٤,٥جنيه فتصبح الأجرة ٧,٥ جنيه تضاعف بالمادة (٣) من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ثمانية أمثالها فتصبح ٧,٥جنيه x٨ أمثال = ٦٠ جنيها، وتكون اعتبارا من إبريل ١٩٩٨ (٦٠) جنيها X ١٠% = ٦٦ جنيها، واعتبارا من إبريل ١٩٩٩ (٦٦) جنيها X١٠%= ٧٢,٦٠ جنيه، واعتبارا من إبريل ٢٠٠٠ : (٧٢,٦٠) جنيه X ١٠%= ٧٩,٢٦ جنيه، واعتبارا من إبريل ٢٠٠١ (٧٩,٢٦) جنيه X ١٠% = ٨٦,٩٢ جنيه، واعتبارا من إبريل ٢٠٠٢ (٨٦,٩٢) جنيه X ١٠% = ٩٤,٦٩ جنيه وهو المبلغ الذي سيحصل عليه المالك لنفسه حيث أن المستأجر يلتزم بالضرائب والرسوم المستحقة على العين ومن ثم يكون في زيادة الأجرة من ثلاثة جنيهات الي ٩٤,٦٩ جنيه ما يحقق التوازن بين المالك والمستأجر ، وبالتالي يمكن تعديل نص المادة (٣) من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بإضافة فقرة الي نهايتها يكون نصها على النحو التالى :

« وتقف هذه الزيادة الدورية عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة»[١].

ومرة أخرى يعرض قانون الإيجارات المحلات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على مجلس الشعب ولكن هذه المرة في ثوبه الجديد بعد أن أرتدي عباءة التعديلات من أجل القضاء التام على العلاقة المتوترة بين الملاك والمستأجرين ووضع حد لها، التعديلات الجديدة تنص على تقليل الزيادة السنوية المقررة في قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بدلا من ١٠% سنويا الى ٤% للمحلات قبل عام ٧٧ و٣% للمحلات بعد عام ٧٧ وحتى عام ٩٦[٢].

اذ انه بالنسبة لقانون إيجار الأماكن غير السكنية فإن العلاقة كانت ولا تزال تخضع لمجموعة من القواعد العامة والواردة بالقانون المدني حتى صدور أول قانون نظم العلاقة بين المالك والمستأجر برقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وطرأ عليه تعديلات نظمت بعض أحكامه وبصدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استحدثت العديد من الأحكام ونظمت العلاقة بين الملاك والمستأجرين وبصدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل لبعض أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وضع المشرع طريقة لتحديد القيمة الايجارية ووضع أحكام الزيادة بنسب متفاوتة طبقا لتاريخ إنشاء العقار حيث نصت المادة السابعة منه على أن تزداد الأجرة اعتبارا من تاريخ

---

(١) عبد المعطي أحمد " الزيادة في أجرة الأماكن غير السكنية في ضوء المشروع الجديد " الأهرام في ٣/١٦/ ٢٠٠١ ، ص ١٥.

(٢) أحمد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" ، الأخبار ، ٢٠٠١/٣/٢٧ ، ص ٥ .

العمـل بهـذا القانون في أول كل عام لجميع الأماكن المؤجرة للأغراض غير السكنية المنشأة حـتى سـبتمبر ١٩٧٧ علـى أن تكون الزيادة دورية بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسـا لحسـاب الضريبة على العقارات، ونصت المادة الثانية منه على وقف هذه الزيادة عند انقضـاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة منها في محاولة لتصحيح أوضاع العلاقات الايجارية القديمة، وبانقضاء المدة التي نصت عليها المادة ٨ من ذات القانون تماشت الـزيادة مع زيادة الدخول بصورة وطدت العلاقة بين المالك والمستأجر الا أن القانون الصادر عـام ١٩٩٧ فجـر القضية من جديد والتي يناقشها مجلس الشعب وهي تحديدا الزيادة السنوية الـتى مقدارها١٠% وأبديتها لأن عدم تحديد مدى زمني للزيادة صنع جوا متوترا ساد علاقات المـلاك والمسـتأجرين، حيـث حدد القانون الزيادة للمحلات المستأجرة من عام ٧٧حتي ٩٧ بمقـدار ١٠% سـنويا . الا أن القانون لم يساهم في تخفيف التوتر بل رأى البعض فيه إجحافا شـديدا ضد المستأجر مما أدي الى زيادة الدعاوي القضائية وإغلاق عديد من المحلات لعجز أصـحابها عـن سداد الإيجار ومن ثم رأت اللجنة التشريعية لمجلس الشعب ضرورة تعديل القانون ليتماشي مع حالة الأسواق وبما يحقق العدالة في العلاقة بين المالك والمستأجر(١).

فقد ذهب المستأجرون الى القول بأن القانون القديم كاد أن يتسبب في إغلاق المحلات فقد حدث خلال فترة وجيزة ان ارتفع الإيجار من سداد ٣ جنيهات في الشهر الى ٧٢ جنيها فضلا عـن تحمل أجور العمالة والكهرباء والمياه وجميع لوازم المحل بالإضافة الى الضرائب وتلك الأعـباء جعلـت مديونـيات بعض المستأجرين تتراكم وأصبحت مهددة بين يوم وآخر بغلق المحال(٢).

ويـرى المسـتأجرون أن التعديلات الجديدة تشتمل على تحديد مدة معينة عند الزيادة في قيمة الإيجار ومن ثم فيروه تعديلا جيدا وفي الوقت المناسب والتعديل الجديد يقلل الأعباء نوعا مـا عن المستأجر الذي عاني كثيرا في ظل قانون ١٩٩٧ فهناك حالة من حالات المستأجرين زادت قـيمة الإيجار من ١٨جنيها الى ٢٠٠ جنيه شهريا فضلا عن التكاليف التي أنفقت على المحـل التي قاربت على ١٥ألف جنيه لم يساهم فيها المالك بشيء وفى النهاية فالمستهلك هو

(١) أحمـد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" ، الأخبار ، ٢٠٠١/٣/٢٧ ، ص ٥ .
(٢) أحمـد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" ، الأخبار ، ٢٠٠١/٣/٢٧ ، ص ٥ .

الضحية وهو الذي سيتحمل تلك الزيادة كما أن أسعار السلع سترتفع بشكل كبير لرغبة المستأجر في تعويض ما سدده للمالك لذا فالاتجاه الجديد بشأن تقليل نسبة الزيادة وقصرها على سنوات محددة قرار جيد يراعي كل من المستوى الاقتصادي للبلاد وحالة الأسواق[1].

ان مناقشات مجلس الشعب بشأن تخفيض الزيادة الدورية المتجددة التي فرضها القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ نظرا لارتفاعها وعدم ملاءمتها لبعض الأماكن أظهرت أن الزيادة التي قررها القانون كانت في بعض الأماكن تمثل زيادة مرتفعة مما تطلب إعادة النظر في ضوء الاعتبارات القانونية والواقعية خاصة وأن العلاقة بين المالك والمستأجر في الأماكن غير السكنية لن تحل الا بالعودة الى أحكام القانون المدني وتحريرها من القيود التشريعية بمعني أن القانون رقم ١٩٩٧/٦ حاول في خطوة منه (تعتبر مرحلية في المقام الأول) إعادة العلاقة الى القانون المدني لانه نص على امتداد الإيجار الى جيل واحد من الورثة بمعني اتصال العلاقات الايجارية بطريقة تلقائية وارجاعها الى أحكام القانون المدني وهو ما تبغيه العودة الى التعاقد الحر بين المالك والمستأجر وهي مرحلة لحل مشكلة الإسكان من أجل الوصول الى تشريعات مستقلة لحل الخلافات واستقرار العلاقة بين المالك والمستأجر ومن ثم استقرار الأسعار في الأسواق عموما، وقرار تخفيض الزيادة لابد وأن يكون مدروسا وهو ما تقوم به اللجان حاليا لان الإيجارات ليست جميعا على وتيرة واحدة وخضعت للعديد من القوانين في الفترات الزمنية المتلاحقة، وبالرغم من تلك التعديلات فالقيمة الايجارية منخفضة الا أن الأماكن التي خضعت للقانون ١٣٦ لسنة ٨١ كانت أجرتها تكاد تقترب من الأجرة الواقعية وهو ما جعل نسبة الزيادة المقررة سلفا ١٠% كانت زيادة عالية ومن هنا كانت شكاوي المستأجرين لذا كان الاتجاه نحو عدم توحيد الزيادة وجعلها طبقا لعمليات تصنيف الأماكن، ويهدف المشرع الى تحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الايجارية وذلك بتحديد الإيجار المناسب والزيادة السنوية والتي تقدر ب ١٠ % كانت تهدف الى تفادي آثار التضخم على القوة الشرائية للقيمة الايجارية وذلك بمساهمة المستأجر بتحمل جزء من التضخم لذا رأى المشرع ضرورة تحديد اطار زمني مؤقت بمدة ٣ سنوات وبعده يتم اعادة النظر في القانون حيث أن التعديلات الجديدة ستجعل المستأجر أكثر رضاءا بالنسبة للقيمة الايجارية خاصة وان لكل قانون ضحاياه وسيتم ترك الأمر لمجلس الشعب خلال السنوات الثلاث القادمة لمعرفة متغيرات السوق وإصدار ما من شأنه تحقيق

(١) أحمد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" ، الأخبار ، ٢٠٠١/٣/٢٧ ، ص ٥ .

الصـــالح العـــام خاصة وأن السنوات الثلاث مؤقته بهدف إرضاء الطرفين ومراعاة الظروف الحالية للنشاط الاقتصادي(١).

ومـــن ثم فإن التعديلات التي يبحثها مجلس الشعب حاليا جاءت صدي وتلبية لاحتياجات المجـــتمع لمواجهة ما يحدث من مستحدثات خاصة في ظل الارتفاع الكبير للدعاوي المرفوعة بيـــن الملاك والمستأجرين أمام المحاكم والتي ثبت أن ٨٠% منها والمتعلقة بالصحة الايجارية سببها الرئيس عدم الفهم الصحيح لنصوص القانون خاصة وأنه صدرت العديد من الآراء التي اختلفـــت فيما بينها والتي تتعلق بتحديد ماهية الأجرة القانونية التي تحسب عليها الزيادة وكذلك الـــزيادة ١٠% وهـــل يتم حسابها على الأجرة القانونية الحقيقية أم الأجرة بعد الزيادة السنوية والتعديلات تهدف الى إعادة التوازن خاصة وأن معظم القوانين التي حكمت العلاقة بين المالك والمســـتأجر والمتعلقة بالقيمة الايجارية كان الغرض منها مواجهة أزمة طارئة لفترات زمنية محـــددة بدلـــيل أنه عندما يكون هناك نص استثنائي به قصور يتم الرجوع للأصل العام، وقد لاحـــظ المشـــرع أن القيمة الايجارية للمحال انخفضت قيمتها الحقيقـــية ولـــم تعد تتناسب مع الأوضـــاع الاقتصادية الحالية مما أدى الى صدور القانون رقم ١٩٩٧/٦ والذي أعاد كل شئ الى القانون المدني وحيث أن كل قانون له ضحاياه فقد تم تطبيقه بشكل عام دون تميز وهو ما خلف الكثير من المشكلات منذ عام ٩٧ وحتى الآن(٢).

وتتمـــثل المشكلة فى أن المشرع يعتنق في تشريعاته سياسة وفلسفة معينة ثم تكتشف بعد ذلك أن تلك الفلسفة التشريعية لم تحقق جدواها أو نجم عنها مشاكل عديدة فيحاول المشرع أن ينتهج فلسفة أخري على نقيض الفلسفة السابقة فيأتي بمشكلة أخري تطفو على سطح المجتمع لم تكـــن فـــي حســـبانه، فالمشرع أنشأ ما يعرف بالامتداد القانوني لعقد الإيجار وأصبحت علاقة المســـتأجر بالعين المؤجرة أشبه بالزواج الكاثوليكي غير قابل للانفصال وجعل العقد الايجاري يستمر بعد وفاة المستأجر لأقاربه من الدرجة الأولى حتى الرابعة إذا أقاموا معه ، وقد نجم عن ذلـــك المشكلة الأولى، وكانت النتيجة أن أصبحت هناك معركة بين ملاك العقارات وبين باقي الشـــعب المصـــري مـــن المستأجرين ويكفي أن هناك ملايين القضايا تتداول في المحاكم بين المـــلاك والمستأجرين مما يعكس وجود خلل كبير غاب عن أذهان المشرع ثم أكتشف المشرع خطـــأ تلك السياسة فبدأ يجنح الى سياسة عكسية وهي رفع الظلم عن المالك، وقد نتج عن تلك

(١) أحمـــد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" ، الأخبار ، ٢٠٠١/٣/٢٧ ، ص ٥ .

(٢) المرجع السابق.

السياســـة الخاطئة ركود اقتصادي وخلل في القطاع التجاري والإنتاجي في المجتمع فكان لابد وأن يــتدخل المشـــرع مـــرة عاشرة لكي يقيم التوازن بين المالك والمستأجر وذلك باقتراحاته الجديـــدة التي بدأت باقتراح أن القيمة الايجارية ترتفع ب٣ أمثال أو ٤ أمثال فقط طبقا لتاريخ بناء العقار وليس كما هو المعمول به الى ٨ أمثال في بعض الإيجارات[١].

والعلاقـــة بيـــن المالك والمستأجر علاقة تعاقدية تدور في ذلك القانون الأم وهو القانون المدنـــي والذي يجعل من العقد شريعة المتعاقدين من جانب، ومن جانب أخر لا تتعرض هذه العلاقـــة لـــتدخل المشرع عند الاقتضاء لتعديلها وذلك لمواكبة المتغيرات الاقتصادية المختلفة، وذلـــك للاستجابة لمتطلبات هذه المتغيرات في الحدود التي تتناسب مع مصالح طرفي العلاقة التعاقدية خاصة وان التعديلات المقترحة تعيد التوازن المفقود في العلاقة سالفة الذكر وأنه من المستحســـن الـــنظر بعين الاعتبار الى مستقبل تلك العلاقة ووضع أسس ثابتة ومحاور قانونية واضـــحة تتحرك عليها العلاقة المذكورة في نطاق اقتصاديات السوق الحر وذلك بعد أن اتجه المجتمع نحو تحرير التجارة وترك تحديد الأسعار الى قوي العرض والطلب[٢].

وهـــناك مـــن الاكاديميـــن مـــن يرى أن القانون رقم ١٩٩٧/٦ كان يمثل إجحافا لحق المســـتأجر ولذلك تعددت الشكاوي منه لانه لم يكن مدروسا بدرجة كافية في أثارة خاصة وأن الزيادة الأبدية كانت تضاعف قيمة الإيجار، والإيجار له تأثير كبير على اصحاب المشروعات والمحلات التجارية من المستأجرين وكان هناك من ينادي دائما بمدة محدودة وإعادة النظر فيه وذلـــك مـــن أجـــل أحداث التوازن المطلوب خاصة وأن الزيادة مطلوبة ولكن لابد وأن تتسم بالمرونة، والتعديلات الجديدة ممتازة وستساهم في تقليل الحساسية بين المالك والمستأجر ولابد وأن تـــتم علـــى فترات مراجعة أثار تلك العلاقة ومتابعة التعديلات مستقبلا بعد تطبيقها وذلك لتحقيق العدالة المطلقة خاصة وأن لها أبعادها على مسار الاقتصاد القومي والنظام الاجتماعي بشـــكل عـــام بالاضافة الى تأثيراته في تطوير المشروعات الصغيرة التي تحتاج الى دفعة الى الأمام[٣].

---

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.
(٣) المرجع السابق.

٣- ارساء تشريع متكامل للاسكان :

كجـزء من استراتيجية الدولة فى حل مشكلة الاسكان فإنه جاري اعداد وارساء منظومة تشـريعية متكاملة تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر فى: العقارات القديمة - إسكان محدودى الدخـل - الـتمويل العقارى- تنظيم وتوجيه أعمال البناء - صيانة المبانى - تملك الاراضى بالمجـتمعات العمرانـية الجديدة - تشجيع القطاع الخاص على الإستثمار فى البناء لمحدودى الدخل - حل مشاكل العشوائيات - إعادة هيكلة مرفقى المياه والصرف الصحى(١).

وفى هذا الاطار بدأ البحث فى مواضيع تدور فى مجملها حول توفير الإسكان لمحدودى الدخـل وكيفـية مواجهـة ذلك من خلال أدوار محددة للحكومة والقطاع الخاص والتعاونيات والابتداء بتشريعات الإسكان وعلى رأسها مشروع قانون التمويل العقارى وقانون المحال غير السـكنية، كما شكلت لجنة الإسكان بمجلس الشعب مجموعات عمل من أعضائها لبحث قضية الإسـكان الخاصـة بمحـدودى الدخل ووضع الحلول المناسبة لها ، وتقوم اللجنة حاليا بإعداد إسـتمارة رأى عام لاجراء البحث الميدانى اللازم للوصول لأفضل الأراء للتعرف على أبعاد موضـوع العلاقـة بين المالك والمستأجر فى العقارات القديمة بهدف الوصول إلى رأى عام قومـى تسـتند عليه اللجنة ، وفى ضوء ما تم طرحه من مشروع لقانون التمويل العقارى فإن لجـنة الإسـكان ممـثلة فـى رئيسها وبعض أعضائها المشاركين أيضا فى الحوار حول هذا الموضـوع ، أكدت فى ردها على بيان الحكومة أن مشروع القانون المقرر تقديمه إلى مجلس الشـعب فى دورته الحالية لايتناول سوى جانب محدود من أزمة الإسكان وترى اللجنة أنه من الضـرورى أن يتضمن برنامج الحكومة التشريعى للمجلس خلال دور الانعقاد الحالي قوانين أخرى من أجل حل تشريعى شامل لقضية الإسكان لأن المشكلة الرئيسية هى فى إسكان محدود الدخل الذى يوجد طلب كبير عليه وعرض أقل له(٢).

وتطالـب اللجـنة فـى الإطار التشريعى بسرعة إصدار قانون موحد للعلاقة بين المالك والمستأجر بعد أن تعددت القوانين المنظمة لهذه العلاقة وإعادة النظر فى قوانين تنظيم وتوجيه أعمال البناء فى ضوء ماكشف عنه التطبيق العملى من سلبيات(٣).

---

(١) نهـال شكرى ، " مواجهة شاملة لإسكان محدودى الدخل بين الوطنى والبرلمان ، جلسات استماع لطرح الآراء لقانون المالك والمستأجر فى العقارات القديمة " ، جريدة الأهرام ، ٢٠٠١/٣/٢١ ، ص٣٤.

(٢) المرجع السابق.

(٣) المرجع السابق.

وتطالب لجنة الاسكان بمجلس الشعب الحكومة أيضا بضرورة دعم الفائدة التى يقدمها بنك الإسكان والتعمير وزيادة رأسماله من خلال إصداره لسندات يتم تداولها فى سوق الأوراق المالية وقد لوحظ أن الهيئة خفضت من عدد الوحدات التى كانت تقرضها فى العام من ٤٥ ألفا عام ١٩٩٠إلى ١٥ألفا حاليا وانخفاض نسبة القرض من تكلفة الوحدة مما أدى إلى رفع المقدمات وأقساط الوحدات ولذلك تطالب اللجنة الحكومة بالتغلب على ذلك ، وتدق اللجنة ناقوس الخطر حول تعدد حالات انهيار العقارات والتى تسفر عن خسائر كبيرة فى الأرواح والأموال إلى جانب تزايد أعداد المساكن التى تحتاج إلى عمليات تنكيس ، وتؤكد اللجنة ضرورة تشديد الدور الرقابي للحكومة فى الحد من حدوث هذه الخسائر ، وتدعو اللجنة الحكومة لدراسة مختلف السبل الكفيلة بعودة لافتة (شقة للإيجار) بما يتناسب مع إمكانات محدودى الدخل الذين لايستطيعون الحصول على مسكن بنظام التمليك ، كما طالبت اللجنة الحكومة بالنظر فى أساليب متطورة وغير تقليدية لسداد أسعار الأراضى بالمجتمعات العمرانية الجديدة وعلى سبيل االمثال أن يتم سداد الثمن للأراضى على فترة زمنية تتراوح بين ٢٠ و٣٠ عاما وأن يتولى سداد قيمتها ملاك المساكن كل وفق حصته من الأرض فى المشروعات المختلفة[١].

وتؤكد اللجنة أن قيام القطاع الخاص الذي يسعى إلى الربح بأداء دور فعال فى البناء لمحدودى الدخل يتطلب أن توفر الدولة الحوافز المناسبة من أجل جذبه إلى الاستثمار فى هذا القطاع على نحو يمكنه من توفير إسكان فى متناول الأغلبية من الأفراد ، وأشارت اللجنة أيضا إلى ضرورة مراعاة الحكومة للبعد الاجتماعى لقضية العشوائيات والاهتمام بحل مشاكلها بصورة علمية منظمة تتفق مع ظروف كل منطقة ، وتطالب (تجاه قضية المرافق العامة من مياه الشرب والصرف الصحي) بضرورة الإسراع فى وضع برنامج إعادة هيكلة مرفق مياه الشرب والصرف الصحي موضع التطبيق فى أسرع وقت ممكن بعد وضوح شدة الآثار السلبية المترتبة على غياب التنسيق بين الجهات العاملة فى القطاع والبالغ عددها ١٥ جهة إلى جانب وزارات أخرى يؤهلها عملها مع القطاع ، وتتواصل اللقاءات المكثفة بين لجنة الإسكان بالحزب الوطني ولجنة الإسكان بمجلس الشعب والتي تعهدت بتحقيق المواجهة الشاملة لقضية الإسكان فى مصر خاصة إسكان محدودى الدخل[٢].

---

(١) المرجع السابق.

(٢) المرجع السابق.

(سادسا) تحديث ادارة المدن الجديدة:

لا خلاف مع المستثمرين حول ضرورة وجود فكر جديد لإدارة المدن الجديدة حيث إن القواعد مجال بحث مطروح فى مجلس الوزراء ولدى جمعيات المستثمرين وذلك بعد رفض اتجاه عودة المدن إلى المحليات لإدارتها وان الفكر مع إدارة المدن بالأهداف التصنيعية، والحديث مثار حول إدارة جديدة للمدن ومشروعاتها ومرافقها ذات الاستثمارات الضخمة من محطات مياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء وليس فكرا مع الخصخصة أو البيع وان الهدف هو تعظيم العائد القومى من استثمارات المدن بما يعود بالفائدة على الدولة علاوة على توفير فرص العمل وتيسيرا للإجراءات فى الحصول على الخدمات والتراخيص ورغبة فى تقليل الفاقد فى الإنتاج من المياه والكهرباء والحفاظ على المبانى الخدمية وتحسين أدائها، وانه لا تسرع فى اتخاذ قرار بشان إدارة المدن الجديدة فقد كان يسيرا وضع قرار بشان اتجاه الإدارة لكن مع لمس التطور الاجتماعى فى شرائح المجتمع وارتفاع معدل الوعى الاجتماعى والاقتصادى تقرر عرض فكر الإدارة على مستثمرى المدن ومثقفى المجتمع للوصول للحل الأمثل فى مستقبل المدن(١).

وهناك زيادة فى دور مساهمة جمعيات المستثمرين فى إدارة المدن وتطوير مجلس الأمناء وذلك بزيادة مشاركتهم فى اجتماعات مجلس إدارة هيئة المجتمعات الجديدة والتقدم بمطالبهم فى خطط التنمية والاستثمار ومشروعات الخدمات والطرق وأسعار المياه والكهرباء وقواعد محاسبة المصانع فى حالة المخالفة البيئية وطرق التصرف فى المخلفات الصلبة وتم الموافقة على تقدم كل مستثمر أو جمعية بما رؤوه من تعديلات فى قواعد تطوير المشروعات وهو الامر الذى عرض على مجلس إدارة هيئة المجتمعات فى اجتماعها فى شهر سبتمبر عام ٢٠٠٠م(٢).

١- تطوير الادارة وليس خصخصتها :

يرى الكثيرون ان المدن الجديدة هى المنقذ للشباب والمصنعين والمستثمرين، كما إنها البوتقة التى يتحقق فيها حلم كل مستثمر ومع ذلك فالبعض يتساءل: هل يسمح للأجانب بتولى

---

(١) شهيرة الرافعى، وزير التعمير لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأراضي انتهى، فكر جديد لإدارة المدن، سوق العقارات يشهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادى العدد ١٦٤٩، ١٤ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.

(٢) المرجع السابق.

مسئولية إدارة هذه الشركات؟ ولماذا؟ ما دامت هناك أجهزة مشرفة على هذه المجتمعات يمكن تطويـــر فكرها ليتناسب مع فكر وأداء القطاع الخاص؟ وهذا ليس صعبا وهل سيسمح للأجانب أيضـــا بشراء هذه المدن؟ مع العلم بأنه ليس هناك من هو ضد الاستثمار الأجنبي فى مجالى الصـــناعة والـــتجارة ولكن ضد تملك الأجانب للمدن الجديدة، وتمض التساؤلات على نمط: ما تأثـــير هذا التحول على العمالة؟ وهل سيؤدى هذا التحول إلى الحد من البطالة أم سيؤدى إلى تفاقمها؟ وما تأثير هذا التحول على أسعار الأرض؟ والتى من المنتظر أن تبلغ أضعاف ما هى علـــيه الان نتيجة للارتفاع المتوقع فى مستوى الخدمات والمرافق مما يؤدى إلى ارتفاع تكلفة الاســـتثمار بـــالمدن الجديدة وتتحول إلى مدن طاردة للاستثمار وليست جاذبة، كما إن ارتفاع أسعار الأراضي سوف ينعكس على ارتفاع سعر المنتج النهائى ومن ثم ارتفاع أسعار المنتجات المماثلة فى المناطق الأخرى مما سيقضى على الميزة النسبية التى يتمتع بها المستثمر فى هذه المـــدن مـــثل حصوله على الإعفاء الضريبى ومما سيدفعه أيضا إلى البقاء فى المحافظات أو الاتجـــاه إلى جنوب الوادى للحصول على إعفاء عشرين سنة، وما اثر هذا التحول على البعد الاجـــتماعى؟ الـــذى تحـــرص علـــيه الدولة من خلال تخصيص مساحات فى المدن الجديدة لمشروعات شباب الخريجين ومدها بالمرافق بتكلفة منخفضة، ومن الذى يضمن ألا يؤدى هذا التحول إلى مزيد من الاقتراض غير الرشيد من البنوك لضخ استثمارات هائلة فى هذه المدن؟ وتكون النتيجة فى النهاية هى عدم وجود طلب على هذه الأراضي باهظة الثمن وبالتالى التعثر فـــى ســـداد القروض للبنوك، وما الذى يضمن عدم المضاربة على الأراضي وانتشار ظاهرة تصـــقيع الأرض؟ مما يؤدى إلى عدم قيام مشروعات تنموية جادة نتيجة غياب دور الدولة فى المـــتابعة والإشراف على الأراضي التى يتم تخصيصها خاصة إن الدولة تلزم المستفيد بتنفيذ مشروعه فى وقت محدد وفى حالة عدم التنفيذ تنذره الدولة أولا ثم تقوم بسحب الأرض إذا لم يلتزم[1].

وعن وضع جمعيات المستثمرين فإنه سيتم حل كل الجمعيات (التى أنشئت بغرض خدمة المستثمرين وحل مشاكلهم وتقريب وجهات النظر بين المسئول التنفيذى والمستثمرين) وستؤول

(١) محمـــد إبراهيم، المدن الجديدة هل يديرها القطاع الخاص؟ الحلقة الثانية البحث عن إطار تشريعى للإدارة الخاصة للمدن، "خصخصة المدن" تطلب دراسات اقتصادية وإدارة محترفة، التزامات الدولة هل تقوم بها شـــركات إدارة المدن؟، التطوير هل يغنى عن الخصخصة؟، دراسة اقتصادية أولا، تصنيف المدن الجديدة، مطلـــوب إطـــار تشـــريعى، نوافق على الخصخصة، تجربة ٦ أكتوبر، النموذج المقترح للمدن السكانية، وللمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادى، من ص ١٥ الى ص ١٧.

إدارتهـــا للمالك الجديد، وهناك من يعرب عن تخوفه من تطبيق التجربة على مدينة ٦ أكتوبر خاصـــة إن التنمية بها واضحة ومن الممكن أن تكون سببا فى فشلها أو عدم تقدمها وهناك من يقترح تطبيق التجربة على مدينة جديدة من مدن الصعيد[١].

وهناك من يتساءل: هل الوقت مناسب الان لطرح فكرة تحويل هيئة المجتمعات العمرانية الجديـــدة إلـــى كيانات اقتصادية فى ظل الظروف التى يمر بها السوق من حالة ركود وأزمة سيولة أم هى فرصة لدخول الأجانب؟ وهل هناك قيود سيتم فرضها على المستثمرين الأجانب أم لا؟ ومـــن ثـــم فالمطالـــبة هنا تتمثل فى عدم تملك الأجانب لمثل هذه المدن ولكن لإدارتها فقط[٢].

وقـــد قامـــت هيـــئة المجـــتمعات العمرانـــية بتحصيل رسوم توصيل المرافق من بعض المستثمرين ولم يبدأ العمل فيها، فماذا يحدث لو تم تحويل هذه المدن إلى كيانات اقتصادية؟ وكـــيف تحصـــل الشركات الجديدة والمزمع تأسيسها على هذه الأموال لعمل المرافق؟ وعلى حســـاب من؟ وهل سيتم دفع رسوم مقابل الخدمات؟ وهل سيتم تحصيل ضرائب أم لا؟ أم سيتم تحصيل الاثنين معا؟[٣].

كمـــا أوضح بعض الخبراء أن تنفيذ هذه الفكرة يحتاج إلى دراسة اقتصادية توضح مدى العـــائد الذى يعود على المستثمرين من جراء إنشاء هذه الشركات سواء كانت قابضة أو تابعة، وكـــيف يـــتم تقيـــيم الأصول والخصوم الموجودة فى هذه المدن؟ وهل تم الانتهاء من حل كل المشكلات؟ خاصة إن هناك ثلاث مشكلات رئيسية ومؤثرة على المستثمر هى البنية التشريعية والبنـــية الرقابية والضرائب، ويستطرد هؤلاء الخبراء بانهم لا يطالبون بإعفاء ضريبى ولكن يطلـــبون تحقيق عدالة ضريبية وصدور قانون العمل وقانون الإسكان، بالإضافة إلى ضرورة اعـــداد العديد من التشريعات التى يستوجبها قيام قطاع رائد فى مجال التنمية غير متوافر حاليا فـــى مصر، كما يطالبون بتقوية مجلس الأمناء وان تكون الإدارة المحترفة فى يده ليستطيع أن يحاســـب ويوجـــه وينفذ، ويرى هؤلاء الخبراء أن مساهمة مؤسسات التمويل الدولية فى إعداد الدراسات الخاصة بخصخصة المدن الجديدة أمر لـــه اهمية كبيرة[٤].

---

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.
(٣) المرجع السابق.
(٤) المرجع السابق.

وقد طالب بعض الخبراء بضرورة تصنيف المدن الجديدة وتقنينها لدى تفكير فى أمر ادارتها لان بعضها سكنى مثل الشروق والقاهرة الجديدة، وبعضها صناعى وسكنى مثل ٦ أكتوبر، وأخرى يغلب عليها الطابع الصناعى مثل العاشر من رمضان[١].

كما يتساءل البعض عن مدى استمرار الدولة فى دعم أنشطة الخدمات عند اعادة النظر فى أمر ادارة المدن الجديدة حيث يقدرون إن متر المياه يصل إلى ٥٠ قرشا وتكلفته الاستثمارية ١٥٠ قرشا ويتسائلون عما إذا كان رفع هذه الأعباء سيساعد على جذب الناس للسكن فى المدن الجديدة أم ستعود إلى المدن القديمة، ويرون ضرورة أن يضع المسئولون فى اعتبارهم المزايا التى تحققت من إنشاء هذه المدن ويطالب هؤلاء بتطوير الإدارة وليس خصخصتها، ولدى النظر فى امر ادارة هذه المدن يثور أيضا التساؤل عن المسئول عن سداد المديونيات للشركات داخل هذه المدن؟[٢].

ومن ناحية أخرى أشار البعض الاخر من الخبراء إلى أن هناك أسئلة عديدة لابد من الإجابة عليها قبل الحديث عن تحويل المجتمعات العمرانية الجديدة إلى كيانات اقتصادية خاصة، إذ لا يجرى الحديث عن شركة ذات تأثير محدود ولكن الحديث يجرى عن كيانات تمس حياة المواطن العادى، وأوضح هؤلاء الخبراء الى إن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة امتدت إلى ٢٠ مدينة بخلاف المدن التى تحت الإنشاء وتستحوذ على استثمارات ضخمة سواء للدولة أو القطاع الخاص ولا يختلف أحد على إن هناك إنجازات لكن هناك معوقات تقف أمام المستثمرين، كما أن انطلاق هذه المدن ليس راجعا إلى الإدارة لان جزءا من هذه المعوقات ناتج عن الإطار القانونى والتشريعى الذى يحكم العلاقات داخل المدن والأجهزة السيادية، كما يرى هؤلاء الخبراء الى أن عملية تحويل هذه المدن إلى كيان اقتصادى بمفهوم شركة تملك وتبيع للمستثمرين لا شك انه يحتاج إلى دراسات لتوجيه المستثمرين والمقيمين بهذه المدن، كما انه من المطلوب تحديد حدود والتزامات هذه الشركات تجاه الخدمات التى ستقوم بها مثل استكمال البنية الأساسية خاصة إن بعضها لم يستكمل، كما يثير هؤلاء تساؤلا يتعلق بهل سيكون الأمر مطروحا لفترة مرحلية لخصخصة إدارة هذه المجتمعات وتحويلها إلى شركات؟ أم إن الأمر سيتم فى خطوة واحدة بتحويلها إلى شركات خاصة وإدارتها فى نفس الوقت بعقلية الحكومة والقطاع الخاص؟ وما هو موقف الدولة تجاه الالتزامات التى تقوم بها حاليا فى هذه

---

(١) المرجع السابق.

(٢) المرجع السابق.

المجتمعات؟ خاصة إن الالتزامات التى تقوم بها الهيئة متعددة وواسعة، وهل ستنتقل هذه المدن بالتزاماتها المجتمعية والمالية إلى الشركة الجديدة؟ وما هو الموقف من التعاقدات الحالية؟ وما شكل العلاقة بين المستثمرين الحاليين وجهاز الشركة الجديدة؟ وهل هناك إطار تشريعى يسمح بتحويل هذه الهيئة إلى كيان اقتصادى؟ كما انه لا يوجد نص يسمح بذلك فى قانون الشركات، إذ لكى يكون المشروع ناجحا لابد أن يدرس ولابد أن يطرح للمناقشة، وهل سنبدأ بخصخصة الإدارة فى ظل إطار تشريعى لا يمكن الإدارة من تفعيل دورها؟ وهل المسالة نقل المرافق إلى شركات خاصة؟ وإذا كان الأمر كذلك فما هى حدود التسعير والصلاحيات؟ وإذا تم إطلاق التسعير فقد يؤدى ذلك إلى اثر عكسى على الأنشطة الصناعية وحتى على المواطن العادى المقيم فى المدينة، وما هو شكل العلاقة بين المواطن وجهاز الإدارة الجديد؟ ومن له حق اتخاذ القرار؟ فكل هذه الأمور من الممكن أن تترتب عليها سلبيات لكن من الممكن أن تتحول إلى إيجابيات لو درست بعناية وتم تحديد الخطوات، كما أن الدولة مطالبة بدور فى التنظيم والتخطيط حتى لا يواجه المستثمرون بالمشاكل[1].

٢- الخصخصة المعدلة :

تم عمل دراسة مبدئية لمدينة الشروق كحالة عامة ولم تدخل تلك الدراسة فى التفاصيل لان هذا الموضوع يتطلب دراسات جدوى ولكن رؤية المستثمرين فى مدينة الشروق تنصرف الى أنه يمكن خصخصتها وتحويلها إلى شركة مساهمة خاصة بعد أن أبدى مستثمرو الشروق رغبتهم فى تحويلها إلى شركة مساهمة لكن البعض متخوف من أزمة السيولة وعدم توافر الأموال، بالاضافة الى وجوب مراعاة الطبقات الفقيرة من هذا التحول خاصة إن مساهمة الشروق فى إسكان الشباب والمستقبل تقدر بـ ١٥٠ مليون جنيه[2].

واقترح رئيس جمعية مستثمرى ٦ أكتوبر نظما ثلاثة لإدارة المدن الجديدة الأول بنظام B.O.T والثانى L.R.O (وهو عبارة عن تأجير البنية الأساسية وتأهيلها ثم إدارتها نظير مقابل مادى للدولة عن تشغيل هذه المرافق) والثالث نظام B.O.O.T (وهو عبارة عن بناء وتشغيل وتملك) وهذا ينطبق على معامل ومراكز الأبحاث وشركات الطرق والمياه والكهرباء والتليفونات مع الربط بين المصانع بهدف الحفاظ على المرافق القائمة حاليا فى ٦ أكتوبر

---

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.

وصـــيانتها، ويقترح أن تقوم الشركة المزمع إنشاؤها بالبحث عن المنح والقروض الميسرة إذ أن مديـــنة ٦ أكتوبر حصلت على منح لعمل بعض دراسات الجدوى وهى منح لا مركزية ولم لـــن تـــدرج فـــى قائمة المنح التى تحصل عليها مصر من الخارج، كما طالب رئيس جمعية مســـتثمري مديـــنة ٦ أكتوبر بضرورة وجود قاعدة بيانات قوية لان الخرائط الجغرافية للمدن الجديدة غير كافية، وأكد على أهمية تحويل المجتمعات العمرانية الجديدة إلى كيانات اقتصادية ولابـــد مـــن البدء الفورى فى عمل دراسات الجدوى للازمة فى هذا الشأن وتوعية المساهمين بالامر[١].

وطالـــب بعـــض أكـــاديمى الإدارة ان يأخذ النموذج المقترح للمدن السكنية فى الاعتبار المشـــاركة الشـــعبية والفصـــل الوظـــيفى للسلطات والمساءلة أو المحاسبة والإدارة المحترفة واللامركـــزية فـــى الإدارة، حيـــث يتضـــمن النموذج المقترح أن يكون وضع السياسات من اختصاص المجلس وان يكون المدير المحترف هو المسئول عن تنفيذ السياسات والمشرف على جمـــيع الإدارات وان يكـــون مـــن حق المجلس تعيين وفصل هذا المدير ويحق للمدير اقتراح السياســـات والـــبرامج المختلفة على المجلس وان يكون له حق تعيين المديرين وكبار العاملين بالإدارات المختلفة وكذلك فصلهم وترقيتهم حسب قوانين العاملين التى تخضع لنظام الكفاءة[٢].

وعـــن الـــنموذج المقـــترح للمدن الصناعية الجديدة فيرى مقترحوه بأن يكون عبارة عن شركة يمتلكها مستثمر أو عدة مستثمرين ويكون الغرض منها تنمية وتسويق المناطق وإدارتها حســـب القواعـــد والنظم التى تضعها الحكومة ومن الممكن أن تأخذ شكل شركة مساهمة (أو مســـتثمر رئيسى) تضم المستثمرين ورجال الصناعة والإسكان والوزارات المعنية، ويجب أن تحـــدد واجـــبات وصلاحيات الشركات المستثمرة لهذه المدن وتحديد كوردون للمدينة حتى لا يحـــدث جـــور علـــى المناطق المجاورة، وتحديد المساحات الخضراء والشوارع والارتفاعات والشـــكل العـــام للمديـــنة، وضرورة الالتزام بالقواعد البيئية وتحديد فترة الاستغلال، ووضع القواعـــد العامـــة الضـــرورية المنظمة للعمل بالمدينة والأنشطة المساعدة لأهداف المدينة مثل أجهزة الحريق والأمن والإسعافات الأولية، مما يحتاج الى وضع برنامج زمنى لتطوير المدينة لضـــمان تحقـــيق الهدف المنشود من إنشاء هذه المناطق الصناعية، بالإضافة إلى وضع نظام لمشـــاركة أصـــحاب المصـــانع فى راس مال الشركة المستثمرة لتحقيق نوع من التعاون بين

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.

المستثمر أو المستثمرين وأصحاب المصانع وتأكيد الالتزام بقواعد التنمية المستدامة، وضرورة إنشاء مجلس استشارى للمدن الصناعية تكون عضويته لمديرى المدن الصناعية المختلفة ممثلين لمجالس المدن الصناعية وممثلين للوزارات المعنية[1].

(سابعا) دعم تنافسية قطاع التشييد المصري بشبكة معلومات اقليمية على الانترنت:

في خطوة تستهدف دعم تنافسية قطاع التشييد والبناء المصري الذي تبلغ استثماراته ١٢,٢مليار دولار أمريكي خلال عام ٢٠٠٠/٢٠٠١ أنشئت شركتا مصر لمعلومات التشييد (التابعة للاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء) ومايكروسوفت أول شبكة معلومات اقليمية على الانترنت تخدم قطاع التشييد والبناء في مصر ومنطقة الشرق الأوسط على موقع بعنوان " WWW.rcc net. net "[2].

وتوفر الشبكة لأعضائها من الشركات احتياجاتها من المعلومات التي تخص قطاع التشييد والبناء وبالاضافة الى تنشيط الاتصالات الحالية بين شركات المقاولات المختلفة وسوف تستخدم شبكة الانترنت في تنفيذ سياسات تسويقية جديدة في منطقة الشرق الأوسط والعالم، وتبرز أهمية الشبكة الجديدة في انها تعالج ضعف الاتصال الذي يعانيه هذا القطاع حاليا في مصر والعمل على تداول المعلومات بسهولة وانسياب ويسر بين أطراف هذه الصناعة (المقاول – الاستشاري – المورد – المستثمر) حيث تسبب النقص فى المعلومات وعدم الشفافية بخصوصها في ضياع فرص استثمارية مؤكدة ومنها أن المقاول الأمريكي يكون على علم بالمناقصات المطروحة بالمنطقة فى حين أن المستثمر الاقليمي لا يكون على اتصال بالفرص الاستثمارية المتاحة بالمنطقة ويكون المقاول غير ملم بالموردين وأنشطتهم[3].

وتضم الشبكة أربع قواعد بيانات أساسية أولاها قاعدة البيانات الخاصة بالعطاءات والمناقصات : وهي أهم معلومة يبحث عنها دائما المقاول وهي البداية دائما لكل مشروع يتم تنفيذه في هذا المجال ، ومصادر المعلومات لهذه المناقصات تتنوع بين محلية وإقليمية وعالمية

---

(١) المرجع السابق.
(٢) عادل اللقاني – " قطاع التشييد يدعم تنافسيته بشبكة معلومات اقليمية على الانترنت " الأهرام الاقتصادي ، ٢٠٠٠/٩/٢٥ ، ص ٧٢.
(٣) المرجع السابق.

من خلال شركات في القاهرة والشرق الأوسط، وتقوم " المقاولون العرب " بدور هام في توفير المعلومات الخاصة بهذه النقطة بما لديها من إمكانات كبيرة في هذا المجال، وتكون المناقصات المطـــروحه غالبا خاصة بإنشاءات بترولية أو مشروعات إسكان أو شبكات مياه او كهرباء أو صـــرف صـــحي أو شـــبكات اتصالات، ويتيح البحث في قاعدة البيانات الاولى الوصول الي العطـــاء المناسب لعمل كل شركة من شركات المقاولات حيث تقوم الشبكة بتعريف المستخدم بالمناقصة ورقمها وبالشروط المطلوب توافرها والعنوان والبريد الالكتروني(١).

وتختص القاعدة الثانية للبيانات بطلبيات الموردين فهناك موردين للسيراميك ومواد البناء والكيماويات والأثاث، والبحث في هذه البيانات يمكن من اختيار المحافظة المصرية التي يرغب المقـــاول أو الشـــركة اختيار المورد منها، وبالطبع يكون قرب المورد من مكان المشروع هو عمـــل حاســـم فـــي هـــذا الموضوع، ونتيجة البحث المستمر والمتواصل يمكن الحصول على معلومـــات كافية عن الشركات الموردة ونشاطها وموقعها وعنوانها والتليفون الخاص بها كما يمكن الحصول أيضا على العنوان الالكتروني لموقع الشركة على الانترنت(٢).

أما القاعدة الثالثة للبيانات فخاصة بالشركات المسجلة فقط في اتحاد المقاولين فقد يرغب أحـــد فـــي التعامل فقط مع هذه الشركات، وعدد هذه الشركات ٣٠٥٦ شركة ويتم البحث عنها علـــى الشـــبكة مـــن خلال التخصص الذي تعمل فيه الشركة مثل الإنفاق ومحطات الكهرباء وشبكات المياه ... وغيرها(٣).

والقاعدة الرابعة والأخيرة للبيانات فهي للمكاتب الهندسية الاستشارية وتختار حسب الاسم أو التخصـــص أو الموقـــع ، ولا يقتصـــر الموقع فقط على هذه الأجزاء بل يشتمل أيضا على تحاليل كاملة للاقتصاد المصري والمشروعات التي تمول في هذه المنطقة من قبل البنك الدولي والبـــنك الاســـلامي ونتائج البحوث الاقتصادية الخاصة بصناعة التشييد والبناء، وهذه الأجزاء الأخيرة كلها مجانية أما استخدام قواعد البيانات فيتم باشتراك سنوي حيث يتم تجديد العطاءات على الشبكة يوميا حتى يمكن للشركات البحث دائما في العطاءات التي مازالت مفتوحة للدخول فـــيها، وقـــد بلغ عدد المشتركين في الشبكة حاليا ٢٠٠٠ شركة من مصر ومن دول المنطقة وعدد زوار الموقع يتراوح بين ٥٠٠ إلى ٧٠٠ زائر يوميا(٤).

---

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.
(٣) المرجع السابق.
(٤) المرجع السابق

وقد بدأت الشبكة تطبيق مفهوم بسيط للتجارة الإلكترونية من خلال وضع أسعار الموردين وأسعار مواد البناء الأساسية ومتوسط يومية العامل بحيث يمكن استخدامها عند الإعداد للمناقصات من قبل الشركات المختلفة التي يمكنها إرسال فاكس الي الجهة المعلن عن أسعارها للتعاقد معها(١).

هذه الفكرة في نظر القائمين على تشغيل الشبكة الإقليمية للمعلومات هي مجرد نواة ستنمو مستقبليا بحيث يتم إجراء التعاملات بين كل الجهات إلكترونيا على الشبكة والتحول بذلك الي التطبيق الكامل للتجارة الإلكترونية فى مجال البناء والتشييد، ورغم أن الشبكة أنشئت بهدف خدمة الشركات الوطنية الا أن حجم الاستفادة من خدماتها من جانب الشركات الاجنبية كان أكثر من الشركات الوطنية(٢).

وهناك أمرين لابد أن يتم وضعهما في الاعتبار الأول ضرورة أن تكون هناك آلية مناسبة لتجميع معلومات تحوي أراء وأفكارا جديدة في تطوير الموقع وأضافة خدمات لاحتياجات مهمة للشركات والمقاولين ، الأمر الثاني أن الشبكة رغم أنها تقوم بنشر بحوث اقتصادية في مجال البناء الا أنها لا تلتفت الي الجامعات المصرية والبحوث التي تجري بها في هذا المجال ومن هنا تبدو أهمية ربط الموقع بعدد من الجامعات المصرية لعرض رسائل الماجستير والدكتوراه بما يفيد هذا القطاع ، ويتم التخطيط حاليا لعمل ربط مع الجامعات المصرية حيث تم بالفعل الاتفاق مع جامعتي عين شمس والأمريكية لإنشاء قواعد بيانات للبحوث التي يقوم بها الدارسون من طلبة الماجستير والدكتوراه في هذا المجال وعرض نبذة مختصرة عن هذه الرسائل لكي تستفيد بها الشركات الوطنية(٣).

---

(١) المرجع السابق

(٢) المرجع السابق

(٣) المرجع السابق

الفصل الثاني

إعادة هندسة نظام الائتمان العقاري المصري

(القسم الاول) منهج اعادة الهندسة :

(أولا) اعادة هيكلة نظام الائتمان العقاري :

إن مشكلة ركود السوق العقارية فى مصر فى الفترة الأخيرة ترجع فى المقام الأول إلى ارتفاع أثمان الوحدات المتاحة مع عدم وجود المقدرة المالية لدى بعض الشباب المقدم على الزواج على دفع أثمان هذه الوحدات المتاحة ومن ثم فقد أدى ذلك إلى ركود فى السوق العقارية مما اثر بالسلب على عدة مجالات أخرى فمن المعروف إن مجال التشييد والبناء يقوم بتوظيف عدد كبير من العمالة ويحتاج إلى كميات كبيرة من المواد المستخدمة فى عمليتى البناء والتشييد وبالطبع ينتج عن ذلك تحريك جزء مهم من الاقتصاد المصرى ولذلك فان اى ركود فى السوق العقارية يتبعه ركود بشكل أو بأخر فى عدة مجالات أخرى مرتبطة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بالسوق العقارية. وقد فطنت الدولة لهذه الأزمة وحاولت جاهدة حلها ومن ثم قامت ببحث أسباب المشكلة الرئيسية وأين تكمن ونتيجة للدراسات والتحليلات وجدت أن السبب الرئيسى هو ارتفاع أثمان الوحدات وهو ما دفع الحكومة إلى تبنى فكرة سن قانون يهدف أولا إلى تحريك السوق العقارية وثانيا إلى جعل حلم امتلاك وحدة فى متناول الشباب حقيقة لذلك قامت بسن مشروع قانون "التمويل العقارى" حيث إن فكرة الإقراض من اجل شراء المسكن فكرة مطبقة فى عدد كبير من الدول وتقوم الفكرة فى الأساس على أن يقوم من يريد الشراء أو بناء وحدة سكنية بالتوجه إلى البنك أو شركة الإقراض التى تقوم بدفع ثمن الوحدة بالكامل وتسليمها إلى الشخص على أن يقوم بسداد ثمنها عن طريق دفع جزء من ثمنها وتقسيط باقى الثمن على أقساط وبذلك تنشط حركة السوق العقارية فى مصر من جديد[1].

ويستهدف نظام الائتمان العقاري الجديد تنشيط الاقتصاد القومى بصفة عامة وتسهيل حركة البناء وتوفير المساكن لمحدودى الدخل وبأسعار إقتصادية وبقروض طويلة الأجل كما أنه يطرح ــ ولأول مرة ــ مزايا جديدة لخدمة الشباب وتوفير المساكن المناسبة لهم ، وأن

(١) إيمان عراقى، "قبل أن يقر مجلس الشعب مشروع قانون التمويل العقارى، الخبراء يطلبون: دعم سعر الفائدة من الحكومة ورجال الأعمال جوهر نجاح المشروع، خضوع شركات الإقراض العقارى لرقابة البنك المركزى ضرورة لحماية المواطن"، جريدة الأهرام الدولى، ٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٠.

الهدف الرئيسى هو حل أزمة الإسكان وتنشيط الاقتصاد المصرى بصورة أكثر فاعلية وتسهيل بيع الوحدات السكنية والعقارات وتبسيط الإجراءات مما يساعد على تنشيط حركة البناء وتحديث شركات المقاولات مما يزيد من فرص العمالة وتم تكليف وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية بالانتهاء من دراسة تخفيض تكلفة البناء وتنشيط شركات المقاولات وتخفيض أسعار مواد البناء ، كما كلف محافظ البنك المركزى بالدراسة حول خفض تكاليف قروض الإسكان إلى أقل فائدة كما كلف وزير الاقتصاد بالبحث مع المؤسسات المالية عن تطوير أسلوب التمويل ضمانا لتوفير قروض منخفضة التكاليف وإنشاء مؤسسات للتوريق تتولى تجميع القروض العقارية والعقود وطرحها فى شكل سندات طويلة الأجل فى السوق تمتد من ٢٠ إلى ٣٠ عاما ، أن أهم الملامح الرئيسية فى النظام الجديد هى تطبيق الأعراف الدولية فى التمويل العقارى وحماية جميع الأطراف: المقرض والمقترض والمشترى وتوفير الضمانات اللازمة لاسترداد القروض العقارية طبقا للعقد المبرم وإعطاء المقرض فرصة الوفاء بالقرض حتى آخر لحظة حتى إذا تعثر، وبالمشروع الجديد تدعيم لفائدة القروض من خلال بنك التعمير والإسكان والبنوك الأخرى وسوف تتدخل الحكومة بدعم الفائدة فى وحدات بعينها مثل المساحات الصغيرة لمحدودى الدخل والتى تتراوح بين ٦٠ مترا و٧٠ مترا كما تقرر إنشاء صندوق لدعم فائدة قروض التمويل العقارى وتموله الدولة ويحل محل أى مقترض قد يتعثر لظروف خارجة عن إرادته فى السداد وبالتالى فإن هذا الصندوق يحمى محدودى الدخل[١].

والتمويل العقارى (وهو نظام جديد) سيكون مستحدثا فى مصر وفق شرعية قانونية يوافق عليها مجلس الشعب ليمسك هذا النظام بكل الأطراف المتفاعلة مع القانون فى دفع حركة الاسكان والعقارات إلى مستوى متطور يقود حركة التنمية والنمو إلى الأفضل، ومن خلال التطبيق قد تظهر بعض الثغرات وهو ما يمكن علاجه بقرارات أو ببعض التعديلات من خلال التجربة والواقع ، مثلما حدث مع قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ فلم تكن هناك بورصة أو سوق أوراق مالية بالمعنى المفهوم ومع تطبيق القانون ظهرت العديد من الثغرات والاحتياجات لبعض مشروعات القرارات من وزير الاقتصاد وهو ما يمكن أن يحدث مع مشروع قانون التمويل العقارى الذى يجب التنويه وحتى لا تثار أقاويل تعرقل مشروع القانون انه ليس لمحدودى الدخل بل هو للطبقة المتوسطة أو فوق المتوسطة التى تستطيع أن توفر ما

(١) عيسى مرشد ، فى اجتماع وزارى برئاسة عبيد ، الانتهاء من إعداد قانون التمويل العقارى وعرضه على مجلس الشعب خلال أيام جريدة الأخبار ، ٢٠٠١/١/١٢، ص١.

بين ١٠٠٠ جنيه إلى ١٥٠٠ جنيه شهريا كقسط يدفع لثمن الوحدة السكنية التى سيشتريها وهذه الطبقة قد تمثل ما يقرب من ٢٠ إلى ٢٥% من السكان وهى نسبة معقولة للغاية لكى تستفيد من القانون وهى أيضا قادرة على تنشيط سوق السكن والعقار ، ومع مرور السنوات ومع الاستمرار فى جهود التنمية وجهود الدولة فى عدالة توزيع الدخل من الممكن أن تصل هذه الطبقة إلى ٤٠% تقريبا وهى نسبة معقولة للغاية ومن الممكن أن تتفاعل مع القانون بفعالية كبيرة ولا يوجد قانون اقتصادى لابد وان يتعامل معه المواطن مباشرة فهو قد يتأثر به على الرغم من انه لا يتعامل معه وهو ما ينطبق على مشروع قانون التمويل العقارى(١).

وستصدر الدولة قانون التمويل العقارى لحل مشكلة الإسكان بغية اتاحة الحصول على مسكن مناسب وبقروض طويلة الأجل مع ضمان حقوق جميع الأطراف، وتعلق الدوائر الاقتصادية والمالية عليه آمالا كبيرة فى أحداث طفرة إيجابية فى زيادة معدلات النمو الاقتصادى فى العديد من القطاعات الاقتصادية بالاضافة الى انعكاساته الإيجابية اجتماعيا ولذا فان الحكومة توليه أهمية خاصة لكونه سيعمل على إصلاح الخلل فى سوق الإسكان وسيعمل على توفير المسكن الملائم بالسعر المناسب لكثير من قطاعات الشعب المصرى، كما أن مشروع قانون التمويل العقارى سيعيد ترتيب كثير من الاستثمارات فى قطاعى العقارات والإسكان إلى جانب قطاعى البنوك وسوق راس المال ففى جانب الاستثمارات العقارية والإسكانية يتوقع أن يؤدى القانون إلى انتشالها من حالة الركود الحالية وزيادة حالة النشاط الاقتصادى بها لتقوم بدور مهم فى تفعيل الطلب وزيادة حجمه فى الكثير من القطاعات الصناعية، وفى مجال البورصة والبنوك فإن القانون سيعمل على إيجاد منتجات جديدة فى سوق المال وسيعمل على تحفيز الطلب على اسهم العقارات والإسكان والبنوك(٢).

(ثانيا) انشاء آلية لنظام جديد للائتمان العقاري :

وجارى البحث فى موضوع آليات وإجراءات تجهيز مؤسسات التمويل للقيام بدورها عند بدء تنفيذ القانون والعمل به فور إقراره من مجلس الشعب، اذ ان الهدف الأساسي من القانون هو الإسهام فى حل أزمة الإسكان وتنشيط حركة السوق العقارية حيث يساعد العمل بالقانون

(١) رأفت سليمان، "مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات"، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.
(٢) المرجع السابق

علـــى تنشـــيط حـــركة البناء وتفعيل دور شركات المقاولات وزيادة فرص العمل لا سيما وان صناعة التشييد ترتبط بها ٩٥ صناعة مغذية ومكملة[١].

وســـيطبق مشروع القانون الأعراف الدولية فى التمويل العقارى ويوفر جميع الضمانات لحمايـــة كـــل مـــن المقرض والمقترض والمشترى للعقار، ويوفر الضمانات الكاملة لاسترداد القـــرض العقارى حالة عدم وفاء المقترض، كما يعطى المقترض فرصة كاملة للوفاء بالقرض حـــتى أخـــر لحظة والمتمثلة فى البيع بالمزاد العلنى ويوفر القانون عقودا نموذجية للمقترض توضـــح جمـــيع الشروط والقواعد الأساسية مثل سعر الفائدة وغيرها ويحدد العلاقة بين البائع والمشترى والمقرض[٢].

ومشروع القانون سيتيح الفرصة لتأسيس صندوق يخصص لدعم الفائدة تموله الدولة من خلال بنك التعمير والبنوك العقارية، ومؤسسات التمويل المختلفة معنية بتسهيل الجانب التمويلى لتنفـــيذ القـــانون حيـــث ســـتتولى تمويل العقارات أو إعادة تمويلها، ويقوم عدد من الوزارات والجهـــات المعنـــية بوضع دراسة متكاملة فى شان مؤسسات التمويل ومساعدتها، ومنها (على سبيل المثال لا الحصر) توجيه وزارة الإسكان والتعمير لدراسة كيفية تخفيض تكلفة البناء وفى مقدمـــتها خفض أسعار الأراضي ومواد البناء بما يعكس أثره على سعر الوحدات السكنية، كما كلـــف محـــافظ البـــنك المركزى بوضع دراسة متكاملة مع الجهاز المصرفى تعنى بتحصيل القـــروض بـــأقل فائدة ممكنة، كما كلف رئيس الوزراء وزارة الاقتصاد ببحث دور المؤسسات المكملـــة لعملية التمويل العقارى مثل مؤسسات التقييم لتضمن بدورها إن القروض موضوعة علـــى منشـــات عقاريـــة قائمة وبشكل صائب، وكذلك مؤسسات التوريق التى تجمع القروض العقاريـــة وتطرحها فى شكل سندات طويلة الأجل تمتد من ٢٠ إلى ٣٠ عاما بسوق المال من خـــلال مؤسســـات تســـتثمر أموالها فى هذه السندات وفى مقدمتها صناديق التأمين الاجتماعى وشـــركات التأميـــن حيث يستهدف مشروع القانون تحقيق عدة أهداف لتوثيق السوق المصرية بصفة عامة وزيادة الطلب على الصناعات المختلفة والتى تخدم البناء والتشييد وتوفير المسكن لمحدودى الدخل بأسعار اقتصادية وبقروض طويلة الأجل[٣].

---

(١) أسامة عبد العزيز، "عبيد يجتمع برؤساء مؤسسات التمويل العقارى ووزيرى الاقتصاد والإسكان ومحافظ البنك المركزى"، جريدة الأهرام اليومية، ١٢ يناير ٢٠٠١، ص ٦.

(٢) المرجع السابق.

(٣) المرجع السابق.

والـتحدى الحقيقى لتنفيذ إجراءات قانون التمويل العقارى يتمثل فى توفير التمويل اللازم لمحـدودى الدخـل وتخفيض تكاليف الوحدات السكنية، وهناك حاجة لتهيئة سوق المال بمصر والسوق المصرفية والمؤسسات العاملة فى مجال شراء وبيع العقارات مع طرح أساليب جديدة وغـير تقلـيدية للتمويل اذ أن بناء ٢٠٠ الف وحدة لمحدودى الدخل يحتاج إلى توفير مليارى جنيه سنويا(١).

إن مشـروع القانون الذى طرحته وزارة الاقتصاد يكاد يحقق ٨٠% من المطلوب وهى نسبة رائعة تستحق الإشادة بمن ساهموا فى صياغة مشروع القانون الذين بذلوا جهودا كبيرة ما بيـن الحكومة والمستثمرين والمسئولين فى القطاع الخاص لإخراجه فى هذه الصورة النهائية والـتى سـتؤدى فـى حالة إقرارها إلى نقلة هائلة فى سوق الاسكان والعقارات خلال الأعوام القليلة المقبلة(٢).

(القسم الثاني) أداة اعادة الهندسة (مشروع المنظومة التشريعية لنظام الائتمان العقاري) :

(أولا) أهداف المنظومة التشريعية الجديدة :

فى نطاق ماتبذله الدولة من مجهودات لتحقيق مصالح المواطنين وأخصها إتاحة الفرصة لـتملك مساكن بقروض طويلة الأجل مع ضمان حقوق المقرضين وفقا لأحدث النظم المعمول بها فى العالم ، أعد مشروع قانون التمويل العقاري لكى يضع الإطار القانونى المناسب لعملية إقـراض الأموال لاستثمارها فى شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات بما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقيم التوازن المنشود بين مصالح كافة الأطراف المشتركة ، وقـد نصت مواد مشروع قانون الإصدار على أن يعمل بأحكام مشروع القانون المرافق له فى شـأن الـتمويل العقـارى وأن يلغـى كل مايخالف أحكامه ، كما نصت على أن يكون وزير الاقتصاد هو الوزير المختص فى تطبيق أحكامه وأن تكون الجهة الإدارية المنوط بها الإشراف علـى نشـاط التمويل العقارى هى الإدارة المختصة بشئون التمويل العقارى بوزارة الاقتصاد تلحـق بعد إنشائها بهيئة سوق المال ، كذلك فقد نصت مواد مشروع قانون الإصدار على أن

---

(١) المرجع السابق.

(٢) رأفـت سـليمان، "مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات"، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

تسـرى أحكـام القـانون المرافق له إعتبارا من أول الشهر التالى على تاريخ نشره وعلى أن يصدر وزير الاقتصاد لائحته التنفيذية خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.

(ثانيا) أهم ملامح المنظومة التشريعية الجديدة :

١- تحديد مجالات الائتمان العقاري :

تـناول الـباب الأول مـن مشـروع القانون بيان الأحكام العامة محددا أن الغرض من اقـتراض الأموال وفقا لأحكامه هو استثمارها فى شراء المساكن الخاصة والوحدات الإدارية ومـبانى المحال المخصصة للنشاط التجارى أو فى تمويل بنائها أو ترميمها أو تحسينها وذلك بضمان رهن العقار رهنا رسميا.

٢- تحديـد الجهـات المـرخص لهـا مزاولة نشاط الائتمان العقاري ومعايير المزاولة :

حدد مشروع القانون الجهات التى يجوز لها مزاولة نشاط التمويل العقارى وفقا لأحكامه وبعـد القيد فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وهى: الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخـل هذا النشاط ضمن أغراضها ، وشركات التمويل العقارى التى يرخص لها وفقا لأحكام مشـروع القـانون ، والجهـات الأخرى التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص، أما البنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى فيجوز لها أن تزاول نشاط التمويل العقارى وفقا لأحكـام مشـروع القـانون دون اشتراط القيد لدى الجهة الإدارية المختصة ودون أن تخضع لرقابتها إذ تظل خاضعة لرقابة وإشراف البنك المركزى المصرى دون غيره من جهات الرقابة (المادة ٣).

وبالنظر إلى أن نشاط التمويل العقارى يرتبط على نحو مباشر بالسياسة النقدية والإئتمانية الـتى تنـتهجها الدولـة ، كما أنه من الأنشطة التى يجب أن يضمن لها المشروع الاستقرار والثـبات حماية لحقوق كافة الأطراف وللصالح العام ، فقد نص مشروع القانون على أن تحدد اللائحـة التنفـيذية معايير مزاولة نشاط التمويل العقارى بما يكفل تناسب القرض مع المقدرة المالـية للمقترض فى ضوء الحالة العامة لسوق العقار وعلى إصدار الوزير المختص للمعايير والقواعد والحدود الائتمانية للتمويل العقارى والنسب الواجب مراعاتها لحجم القرض إلى قيمة العقـار مقدرة بمعرفة أحد خبراء تقييم العقارات المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الجهة الإدارية (المادة ٤).

٣- تنظيم العلاقة الائتمانية العقارية بين الاطراف ذات الصلة :

تناول الباب الثانى من مشروع القانون تنظيم إتفاق التمويل العقارى مفرقا فى هذا الشأن بين نوعين من الاتفاقات وهما الاتفاق الثلاثى والثنائى ، ويتميز الاتفاق الثلاثى الذى ينظمه مشروع القانون بأنه يتم بين بائع العقار والمقرض والمقترض ويكفل عدم استخدام المقترض للأموال التى يقترضها فى غير الأغراض التى حددها مشروع القانون فضلا عن أنه ييسر عمليتى إنتقال الملكية باسم المقترض ورهن العقار لصالح المقرض بحيث تتم فى وقت واحد وبشكل مرتبط ، أما الاتفاق الثانى فيتميز بأنه يحقق غرض توفير أموال للمقترض لاستثمارها فى تمويل بناء أرض يملكها أو ترميم عقار يملكه أو تحسينه.

ويحدد مشروع القانون البيانات الرئيسية التى يجب أن يتضمنها الاتفاقان بما فى ذلك مقدار القرض ونسبته إلى قيمة العقار والتزام المقترض بسداده مباشرة إلى بائع العقار مقابل تسجيله باسم المقترض وبيان المبالغ المالية المستحقة على المقترض من أصل القرض وملحقاته وعائده والالتزام برهن العقار لصالح المقرض (المادة ٥).

والجدير بالذكر أن التمويل العقارى طبقا لأحكام مشروع القانون يتيح للمقرض أن يستثمر أموال القرض إستثمارا مفيدا ومنتجا يتمثل فى توفير مسكن لسكناه وأسرته وفى تشجيع الشباب على تكوين الأسر بتوفير مساكن الزوجية فضلا عما يحققه النظام المقرر فى المشروع من زيادة فى رأسمال مشترى العقار تقدر بما يوفره لنفسه مما كان سيدفعه من أجرة شهرية إذ تخصم هذه القيمة كأقساط من ثمن العقار ولا تضيع عليه بددا.

١٠٣- التوازن بين حقوق المقرض وحقوق المقترض :

عنى مشروع القانون بأن تأتى أحكامه مستندة إلى مبادئ أربعة: أولها ضرورة إقامة التوازن بين مصلحة المقرض فى التنفيذ الجبرى الميسر والحقوق الأساسية للمقترض، وثانيها خضوع عملية التنفيذ للإشراف القضائى ، وثالثها أن يتم التنفيذ واقتضاء المقرض لمستحقاته المالية عن طريق بيع العقار المرهون بالمزاد العلنى وليس عن طريق أسلوب التملك المباشر للعقار من قبل الدائن الذى تأخذ به بعض النظم القانونية المقارنة وذلك تأكيدا للحكم الوارد فى المادة (١٠٥٢) من القانون المدنى المصرى والقاضى بعدم جواز الاتفاق على تملك الدائن للعقار المرهون عند عدم استيفاء الدين تلافيا لاحتمالات تعسف المقرض فى استعمال هذا الحق ، ولضمان أن يحصل المقترض على أفضل سعر للعقار عند عرضه للبيع بالمزاد العلنى ، أما رابع المبادئ التى إستند إليها مشروع القانون فى باب التنفيذ الجبرى فهو ألا تكون أحكامه

مخالفـــة للمستقر من قواعد التنفيذ والمرافعات فى القانون المصرى إلا فى أضيق الحدود وبما يحقـــق الغرض من التشريع ولذلك نص على سريان أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى مشروع القانون.

نصـــت أحكـــام مشروع القانون على عدم إجازة التصرف فى العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو أى تصرف آخر وعلى عدم جواز إيجاره للغير إلا بعد حصول المقترض على موافقة المقـــرض وذلـــك ضمانا لحقوق المقرض (المادتان ٦ ، ٧) ، وقد نص مشروع القانون على جـــواز قـــيام المقرض بمطالبة المقترض بكامل قيمة القرض فى حالة التصرف فى العقار أو استغلاله بالمخالفة للأحكام المذكورة ، كما بين أن تعجيل الوفاء بكامل الدين المستحق لايكون إلا وفقـــا للأحكـــام الـــتى تبيـــنها اللائحـــة التنفيذية ضمانا لحق المقرض الذى ينهض نشاطه الاقتصادى على افتراض دخل ثابت على مدى طويل (المادتان ٨ ، ٩).

٢٠٣- اعلام المقترض بشروط القرض :

وضـــمانا لحق المقترض فى تبصيره بأحكام وشروط القرض أوجب مشروع القانون أن يوقـــع المقـــترض علـــى النموذج الذى تعده الجهة الإدارية والذى يتضمن الشروط الأساسية للقرض وأن يرفق باتفاق القرض إقرار يفيد تسلم المقترض صورة هذا النموذج واطلاعه عليه قـــبل التوقيع على اتفاق القرض ، وقد نص المشروع على إنشاء مكتب لتلقى وفحص الشكاوى الـــتى تقـــدم عـــن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له لدى الجهة الإدارية المختصة (المادتان ٤١، ٤٢).

وعالج الباب السابع وسائل الرقابة على نشاط التمويل العقارى محددا التدابير التى يكون للجهة الإدارية إتخاذها عند مخالفة أحكام مشروع القانون وأنشأ لجنة لبحث التظلمات التى تقدم مـــن القـــرارات الـــتى تصدرها الجهة الإدارية وتشكل برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضـــوية إثنين من ذوى الخبرة يختارهما الوزير المختص على ألا تقبل الدعوى بطلب إلغاء تلك القرارات قبل التظلم منها (المواد من ٤٤ إلى ٤٩).

٣٠٣- الانذار والاعذار للمقترض المتعثر واثبات التعثر :

ومـــن قبـــيل ما انتهجه المشروع فى تيسير الإجراءات ما نص عليه من أن للمقرض أن ينذر المقترض بالسداد بعد ثلاثين يوما من امتناعه عن ذلك وأن يطالبه بالوفاء خلال مدة لاتقل عن ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار (المادة ١٤) ، فإذا لم يستجب المقترض صار ملتزما بالوفاء

بكل ماتبقى من القرض وما يلحقه من مبالغ ويجوز عندئذ للمقرض أن يطلب من قاضى التنفيذ المختص أن يضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض وأن يأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيعه ويقوم المقرض بإعلان المقترض بماسبق باعتباره سندا تنفيذا وبالتأشير به لدى مكتب الشهر العقارى بحيث يقوم هذا التأشير مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية (المواد من ١٥ إلى ١٧).

٤٠٣- تجنب اطالة أمد تطبيق الاجراءات على المقترض المتعثر دون مقتضى :

وخروجا على حكم المادة (٤٥٥) من قانون المرافعات المدنية والتجارية والتى تنص على أنه فى حالة إقامة دعوى الاستحقاق من الغير على العقار المرهون يحكم القاضى فى أول جلسة بوقف إجراءات البيع ، جاء نص المادة (٢٧) من مشروع القانون مقررا أنه لايترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار مالم تر المحكمة خلاف ذلك تجنبا للتحايل والتعطيل وإطالة أمد الإجراءات بغير مقتض.

٥٠٣- وفاء المقترض المتعثر يوقف كل اجراءات البيع :

من الضمانات الأساسية التى ينص عليها مشروع القانون إمكان وقف كل إجراءات البيع بالمزاد قبل إيقاع هذا البيع إذا قام المدين بالوفاء بما عليه من إلتزامات مالية للمقرض (المادة ٢٣) ، وحماية لمصالح المقترض يحظر مشروع القانون على المقرض بصفة أساسية عند القيام بعرض العقار للبيع بالمزاد العلنى أن يشترك فيه وذلك حرصا على أن يتم البيع بأعلى سعر ، لايجيز المشروع له هذا الاشتراك إلا إذا لم يبلغ أكبر عرض مقدم قيمة الثمن الأساسى المحدد للعقار أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص، وهنا يطلب المقرض إيقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مستحقاته (المادة ٢٢).

٤- الاخذ بنظام الوكيل العقاري الخاضع لاشراف القضاء :

تنص أحكام مشروع القانون على أنه فى حالة عدم قيام المقترض بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الإعلان بالسند التنفيذى ، يصدر قاضى التنفيذ المختص أمرا بتعيين وكيل عقارى لكى يباشر إجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلنى.

وقد استحدث مشروع القانون بذلك نظام الوكيل العقارى الذى يباشر بيع العقار بإجراءات ميسرة مع النص على خضوع كل مايتخذه الوكيل العقارى من إجراءات وتصرفات لإشراف

القضاء وعلى ضرورة أن يكون هذا الوكيل من المقيدة أسماؤهم لدى الجهة الإدارية المختصة وعلى خضوعه لأحكام محددة بالنسبة لكيفية إجراء المزايدة (المواد من ١٨ إلى ٢٢).

٥- حوالة الحقوق بالتوريق دون زج لا بالمقترض ولا بضمان القرض فى الامر :

والجديـــر بالذكـــر أنه لما كانت طبيعة عملية التوريق كإحدى عمليات سوق رأس المال تستلزم خروجا عن الأحكام التى تنظم حوالة الحقوق المدنية ، فقد نص مشروع القانون فى هذا الشان على أحكام مغايرة لبعض أحكام القانون المدنى وغيره من القوانين وأهمها جواز حوالة الحقـــوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى دون حاجة لموافقة المقترض أو لإخطاره إذ يظل المقـــترض ملـــزما بســـداد الأقساط وملحقاتها وعوائدها لدى المقرض الأصلى ودون أن يعلم بالحوالة، والنص على جواز إفصاح المقرض، للجهة المحال إليها عن تفاصيل إتفاقات التمويل العقـــارى دون حاجـــة إلى موافقة المقترض والنص على عدم دخول الحقوق المحالة إلى جهة الـــتوريق والالتزامات الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها فى ذمتها المالية بحيث يتحقق الغـــرض المنشود من التوريق وهو أن يكون التمويل العقارى وما ينشأ عنه من حقوق ضامنة بشـــكل مباشر لسداد مستحقات حملة الأوراق المالية ودون أن يتأثر هذا الضمان بكل ما يمكن أن يشغل الذمة المالية لجهة التوريق (المادتان ١٢، ١٣).

(ثالثا) نص مشروع قانون التمويل العقارى وما اقترح إدخاله من تعديلات مقارنا بالنص النهائي للقانون المصدر فى هذا الشأن *:

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
الباب الاول : أحكام عامة		
مادة (١) تسرى أحكام هذا القانون على نشاط تمويل الأموال لاستثمارها فى شراء المساكن الخاصة والوحدات الإدارية ومبانى المحال المخصصة للنشاط التجارى أو فى تمويل بنائها أو ترميمها أو تحسينها، وذلك بضمان رهن العقار رهنا رسميا. ويطلق على هذا التمويل اسم "التمويل العقارى" وعلى ذلك الرهن اسم "الرهن العقارى".		مادة (١) تسرى أحكام هذا القانون على نشاط التمويل للاستثمار فى مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومبانى المحال المخصصة للنشاط التجارى وذلك بضمان حق الامتيازعلى العقار أو رهنه رهنا رسميا، أو غير ذلك من الضمانات التى يقبلها الممول طبقا للقواعد والاجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويطلق على هذا التمويل اسم "التمويل العقارى" وعلى ذلك الضمان اسم "الضمان العقارى"، وعلى العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات اسم "العقار الضامن " وعلى المشتري أو من حصل على التمويل فى غير حالة الشراء اسم "المستثمر"، ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات.
مادة (٢) تنشأ بوزارة الاقتصاد أو بإحدى الهيئات التابعة لها إدارة تختص بشئون التمويل العقارى ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من الوزير المختص.		مادة (٢) تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون التمويل العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية.
مادة (٣) تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون بشرط قيدها فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض: ١) الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل ذلك النشاط ضمن أغراضها. ٢) شركات التمويل العقارى المنصوص عليها فى الباب الخامس من هذا القانون. ٣) الجهات الأخرى التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص. ويجوز للبنوك المسجلة إلى البنك المركزى المصرى أن تزاول نشاط التمويل العقارى دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون.		مادة (٣) تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون بشرط قيدها فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض: ١) الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها. ٢) شركات التمويل العقارى المنصوص عليها فى الباب الخامس من هذا القانون. ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى، بعد موافقته ووفقا للقواعد التى يقررها، أن تزاول نشاط التمويل العقارى دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون.

*وافق مجلس الشعب بجلسته المنعقدة مساء السبت ٢٠٠١/٦/١٦ على اصدار قانون التمويل العقاري وليعمل به اعتبارا من اليوم التالي لمضي ثلاثة أشهر على تاريخ نشره.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٤) تكون مزاولة نشاط التمويل العقارى وفق المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية، وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية للمقترض فى ضوء الحالة العامة لسوق العقار. ويعين الوزير المختص بقرار منه قواعد التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض وفق القواعد والإجراءات التى يحددها القرار.		مادة (٤) تكون مزاولة نشاط التمويل العقارى وفق المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية، وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو لمن حصل على التمويل فى غير حالة الشراء، وذلك فى ضوء الحالة العامة لسوق العقارات. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد واجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل الى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الجهة الادارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول.
هذه المادة لم يكن يوجد ما يناظرها فى مشروع القانون.		مادة (٥) دون اخلال بحكم المادة (٣٥) من هذا القانون تلتزم الحكومة فى سبيل تدبير التمويل العقاري بتوفير مساكن اقتصادية لذوي الدخول المنخفضة بما يلي : أولا :تخصيص بعض الاراضي المملوكة للدولة دون مقابل لاقامة مساكن من المستوى الاقتصادي. ثانيا : تحمل قيمة المرافق العامة التى تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية. وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوي الدخول المنخفضة وقواعد واجراءات تدبير التمويل العقاري لهم.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
الباب الثاني : اتفاق التمويل		
مادة (٥) يكون التمويل العقارى للاستثمار فى شراء عقار وفقا لإحكام هذا القانون بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتي: ١) الشروط التى تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض فى شان هذا البيع بما فى ذلك بيان العقار وثمنه. ٢) مقدار التمويل وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها (دون التقيد بالحدود المنصوص عليها فى اى قانون آخر). ٣) التزام المقرض بسداد قيمة التمويل المباشرة إلى البائع. ٤) ما يفيد وفاء المقترض بالفرق بين قيمة التمويل وثمن المبيع. ٥) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقترض خاليا من أية حقوق عينية للغير. ٦) الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده. ٧) تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن. فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار فى بناء عقار على ارض يملكها المقترض أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه، تعين أن تكون ملكيته للعقار مسجلة وان يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين المقرض على أن يتضمن البيانات الواردة فى البنود ٢، ٦، ٧، من الفقرة السابقة. ويصدر الوزير المختص قرارا بنماذج الاتفاقات المشار إليها فى الفقرتين السابقتين.		**مادة (٦)** يكون التمويل العقارى فى مجال شراء العقارات وفقا لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتي: أ – الشروط التى تم قبولها من البائع والمشتري فى شان بيع العقار بالتقسيط بما فى ذلك بيان العقار وثمنه. ب – مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع. ج – عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة الى حين استيفائها بالكامل. د – قبول البائع حوالة حقوقه فى أقساط الثمن الى الممول بالشروط التى يتفقان عليها. هـ– التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أية حقوق عينية على الغير. و – التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه الى الممول، وذلك ضمانا للوفاء بها. ز – التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخا ثابتا. فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار فى بناء عقار على ارض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه، أو غير ذلك من المجالات، تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن فى الاتفاق. ويصدر الوزير المختص قرارا بنماذج الاتفاقات المشار إليها فى الفقرتين السابقتين.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٦) لا يجوز للمقترض التصرف فى العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما، أو ترتيب اى حق عينى عليه إلا بموافقة المقرض وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المقترض فى الالتزامات المترتبة على عقد التمويل. وللمقرض أن يشترط تضامن المقترض مع المتصرف إليه فى الوفاء بهذه الالتزامات. ويحدد الوزير المختص بقرار منه القواعد والإجراءات التى تتبع فى الأحوال المشار إليها	قررت المادة السادسة حظرها التصرف فى العقار المرهون إلا بموافقة المقرض وذلك خلافا لما تقضى به المادة ١٠٤٢ من القانون المدنى وذلك يحقق الحفاظ على حقوق المقرض بمنع المقترض من التصرف فى العقار المرهون، وقررت المادة السابعة حظر تأجير العقار المرهون أو تمكين أحد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة المقرض. يقترح دمج المادتين، حيث يقترح تعديل نص المادة حتى يكون البطلان هو الجزاء الوجوبى لاى تصرف للمقترض، وهناك فرق بين عدم الجواز بنص المشروع قبل التعديل والبطلان المقترح، هذا كما انه يتعين تحديد مصير المبالغ التى سيدفعها المتصرف إليه للمقرض.	مادة (٧) يجوز للمستثمر التصرف فى العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات، أو ترتيب اى حق عينى عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل. ويجوز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول. وللممول أن يشترط حوالة الحق فى اجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاءا لمستحقاته. ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف فى العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله، الا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، ويجب عليه اخطار المستثمر بهذه الاسباب كتابة خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطار المستثمر له برغبته فى التصرف أو فى تأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقا على ذلك. وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه فى الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل. وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تتبع فى الأحوال المشار إليها.
مادة (٧) لا يجوز للمقترض أن يؤجر العقار المرهون أو أن يمكن أحدا من شغله إلا بعد الحصول على موافقة المقرض، وللمقرض أن يشترط الحلول محل المقترض فى اقتضاء أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لأقساط التمويل أو ملحقاته وعائده.	ويقترح التعديل لنص المادة (٦،٧) فى مادة واحدة نصها كالأتي: " يقع باطلا اى تصرف للمقترض فى العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو الإيجار أو غير ذلك من التصرفات أو ترتيب اى حق عينى عليه، وذلك إلا إذا وافق المقرض على السماح للمقترض بإتمام التصرف وللمقرض أن يشترط أن يدفع له المتصرف إليه أو المستأجر المبالغ الملتزم بها نتيجة للتصرف وعلى أن تخصم هذه المبالغ من المديونية المستحقة على المقترض وفاء لأقساط القرض وملحقاته وعوائده. وللمقرض أن يشترط تضامن المقترض مع المتصرف إليه أو المستأجر فى الوفاء بهذه الالتزامات. ويحدد الوزير المختص بقرار منه القواعد والإجراءات التى تتبع فى الأحوال المشار إليها ".	المادتين (٦) و (٧) من مشروع القانون أخرجتا كمادة واحدة (مادة (٧)) بالقانون النهائي.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٨) إذا تصرف المقترض فى العقار المرهون أو اجره أو مكن أحدا من شغله بالمخالفة لإحكام المادتين (٦) و(٧)، كان للمقرض أن يطالبه بكامل قيمة التمويل وملحقاته وعائده بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما. فإذا لم يقم المقترض بهذا الوفاء كان للمقرض أن يتخذ فى مواجهته الإجراءات المنصوص عليها فى الباب الرابع من هذا القانون.	تعرضت هذه المادة لمخالفة المقترض لأحكام المادتين ٦،٧ واعتبرت ذلك حالة من حالات الإخلال بالعقد تسقط معه آجال الدين. ولم يتعرض مشروع القانون إلى حالة موافقة البنك على استغلال العقار الممول من قبله والسماح للمشترى المقترض بتأجيره للغير. " خمسة عشر يوما فإذا لم يقم المقترض بالوفاء، كان للمقرض أن يتخذ الإجراءات المنصوص عليها فى الباب الرابع من هذا القانون ".	مادة (٨) إذا تصرف المستثمر فى العقار الضامن أو اجره أو مكن أحدا من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة، كان للممول أن يطالبه بباقي أقساط الثمن أو باقي قيمة اتفاق التمويل بحسب الاحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما. فإذا لم يقم المستثمر بهذا الوفاء، كان للممول أن يتخذ فى مواجهته الإجراءات المنصوص عليها فى الباب الرابع من هذا القانون.
مادة (٩) لا يجوز للمقترض أن يعجل الوفاء بالتمويل كله أو بعضه إلا وفقا للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية.	إن تعجيل الوفاء بالقرض كله أو بعضه هو أحد بنود عقد القرض التى تضع البنوك شروطا محددة لتنفيذها كأن يتم تعجيل ما يساوى قسط القرض أو مضاعفاته وان يتم خصم الفوائد أولا من القيمة المعجلة أو أن يتم خصم عمولة عن تعجيل القرض وخصم هذه المبالغ المعجلة بالترتيب العكسى لتواريخ الاستحقاق طبقا للأعراف السارية فى البنوك، فإذا قيدت تلك المادة شروط التعجيل باللائحة التنفيذية للقانون كان ذلك لزاما على البنوك المقترضة أتباعه وهو تدخل من القانون فى شرائط خاصة بالقرض لا علاقة لها بالرهن. وترى البنوك أن تتضمن اللائحة مراعاة السلطة التقديرية للبنوك فى شروط الوفاء المعجل بالنسبة للقروض التى لا تدخل فى نظام التوريق.	مادة (٩) يجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه . وفى هذه الحالة يتم خفض الاقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
الباب الثالث : قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل		
مادة (١٠) يقدم طلب قيد الرهن إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار من المقرض أو المقترض متضمنا البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقا به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار.	تعرضت لإنشاء الرهن حيث حرصت على الإشارة إلى أن طلب الرهن يرفق به اتفاق القرض وهو مستند عرفى وسند ملكية العقار ويلزم بالضرورة أن يكون بعقد مسجل. وهو أمر غير متوافر فى غالبية العقارات إذ إن البائع لا يسجل العقار باسمه أصلا، هذا بالإضافة إلى أن البنك لا يقوم بالإقراض وتسليم مبلغ القرض أصلا إلا بعد تمام حصوله على ضمانة القرض وهى رهن العقار (القرض والرهن يتمان فى عقد واحد).	**مادة (١٠)** يقدم طلب قيد الضمان العقاري إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمنا البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقا به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار. يجب البت خلال أسبوع فى طلب القيد بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب. ويخطر مقدم الطلب خلال الموعد المشار اليه بالقرار الصادر فى شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببا.
مادة (١١) يجب البت فى طلب قيد الرهن بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب. ويخطر مقدم الطلب بالقرار الصادر فى شانه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببا.		**المادتين (١٠) و (١١) من مشروع القانون أخرجتا كمادة واحدة (مادة (١٠)) بالقانون النهائي.**

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (١٢) يجوز للمقرض أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التى تباشر نشاط التوريق وفقا لإحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذجه قرار من الوزير المختص. ويتم الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها الجهة المحال إليها فى تواريخ استحقاقها من حصيلة أقساط التمويل وعوائدها وبضمان الرهن العقارى ولا تدخل الالتزامات التى ترتبها هذه الأوراق ولا حصيلة أقساط التمويل وعوائدها فى الذمة المالية للجهة المصدرة.	الفقرة الثانية تتطلب المزيد من الإيضاح ولا سيما ما ورد بها من عدم تضمين الالتزامات التى ترتبها هذه الأوراق أو حصيلة أقساط القروض وعوائدها فى الذمة المالية للجهة المصدرة. وهو الأمر الذى لا يتمشى مع ما ورد بالمادة ١٣ من استمرار المقترض فى تحصيل أقساط القرض وملحقاته وعائده ومباشرة الحقوق الناشئة عن القرض وذلك بصفته وكيلا عن المحال إليه.	**مادة (١١)** مع مراعاة حكم المادة (٣٠٧) من القانون المدني يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التى تباشر نشاط التوريق والتى يصدر بها قرار من وزير الاقتصاد بعد موافقة مجلس ادارة هيئة سوق رأس المال وفقا لأحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذجه قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية وفقا للشروط التى تحددها اللائحة التنفيذية. وتلتزم الجهة المحال لها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها فى تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة. ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الاوراق المالية المشار اليها، كما يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق وفقا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويستمر الممول فى تحصيل الحقوق المحالة ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب الاوراق المالية التى يصدرها المحال له وبصفته نائبا عنه وفقا وفى الحدود التى يتضمنها اتفاق الحوالة. وعلى الممول أن يفصح للمحال له عن البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه وذلك دون حاجة الى موافقة المستثمر.
مادة (١٣) لا يلتزم المقرض بإعلان المقترض بحوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إذا كانت الحوالة إلى إحدى الجهات المشار إليها فى المادة (١٢) ويستمر المقرض فى تحصيل أقساط التمويل وملحقاته وعائده ومباشرة الحقوق الناشئة عن التمويل وذلك بصفته وكيلا عن المحال له، ويجوز للمقرض أن يفصح للمحال له عن البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية بشان اتفاق التمويل الذى تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه دون حاجة إلى موافقة المقترض.	أشارت المادة فى فقرتها الأخيرة إلى انه يجوز للمقرض أن يفصح للمحال له عن البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية بشان اتفاق التمويل الذى تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه دون حاجة إلى موافقة المقترض وهذا يخالف للقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ فى شان سرية الحسابات فى البنوك.	تم الغاء المادة (١٣) من مشروع القانون لدى اصدار القانون النهائي.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
	الباب الرابع : التنفيذ على العقار	
مادة (١٤) للمقرض عند امتناع المقترض عن الوفاء بالمبالغ المستحقة من التمويل ومضى ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقها، أو عند نقص قيمة العقار بفعل أو إهمال المقترض أو شاغل العقار، أن ينذر المقترض بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك خلال ثلاثين يوما على الأقل من تاريخ الإنذار.	يتطلب إجراء تعديل للمادة "١٤" حيث أن الامتناع عن الوفاء يختلف عن عدم الوفاء، فالامتناع لابد من إثباته، أمام عدم الوفاء فينشا مباشرة عن تخلف العميل عن السداد فى المواعيد. كما إن التعديل المقترح اكثر تنظيما من النص الوارد بالمشروع، ويقترح التعديل على النحو التالى: " للمقرض فى حالة عدم وفاء المقترض بالأقساط المستحقة فى مواعيدها أو عند نقص قيمة العقار بفعل أو إهمال المقترض أو شاغل عقار، أن يوجه إنذار للمقترض يكلفه فيه بالسداد خلال خمسة عشر يوما وفى حالة عدم السداد خلال المدة المذكورة يحل اجل الدين ويلتزم المقترض بالوفاء بكامل قيمة القرض وملحقاته أو يقدم ضمانا أخر كافية يقبله المقرض. أو يقترح التعديل لنص المادة (١٤) على النحو التالى:- " للمقرض عند تأخر المقترض عن سداد قسط أو جزء منه من أقساط القرض لمدة ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقه ينبه عليه بموجب إنذار رسمي بضرورة الوفاء بمستحقات المقرض خلال ثلاثين يوما كما تسرى أحكام الفقرة السابقة عند نقص قيمة العقار أو إهمال المقترض أو شاغل العقار ويجوز للمقرض قبول ضمان كاف يتقدم به المقترض. وذلك دون الإخلال بحق المقرض فى اعتبار جميع أقساط القرض مستحقة الأداء فورا وفقا لأحكام المادة رقم (٨) من هذا القانون ".	**مادة (١٢)** للممول فى حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص مخل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب النفاذ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك خلال ستين يوما على الأقل من تاريخ الإنذار.
مادة (١٥) إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المقترض بالوفاء أو بتقديم الضمان كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن. ويكون للمقرض فى هذه الحالة أن يطلب من قاضى التنفيذ الذى يقع العقار فى دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيعه.	أشارت إلى التزام المقترض بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن والرهن العقارى لا يتم إلا بعقد رسمى ويذيل عند الرهن الرسمى بالصيغة التنفيذية. والإشارة فى هذه المادة إلى الالتجاء إلى قاضى التنفيذ لوضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل تعنى انه يمكن صرف القرض بل والوصول إلى مرحلة التنفيذ قبل إتمام إجراءات الرهن وهو تناقض يجب رفعه.	**مادة (١٣)** مع عدم الاخلال بأحكام المادتين (٣٥) و (٣٧) من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقا لاتفاق التمويل العقاري. ويكون للممول فى هذه الحالة أن يطلب من قاضى التنفيذ الذى يقع العقار فى دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيدا لبيعه وذلك بعد اعلان المستثمر قانونا لسماع أقواله.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (١٦) يقوم المقرض بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل بإعلانه إلى المقترض باعتباره سندا تنفيذيا، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقارى المختص للتأشير به خلال مدة لا تجاوز أسبوعا على هامش قيد الرهن مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والى حائزه وإلا كان التكليف بالوفاء باطلا.	ويقترح لسرعة الإجراءات دمج المادتين الخامسة عشر والسادسة عشر فى نص واحد صيغته كالآتي:- " إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المقترض بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن. ويقوم المقرض بإعلانه بسند التنفيذ مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقارى المختص للتأشير به خلال مدة لا تجاوز أسبوعا على هامش قيد الرهن مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والى حائزه وإلا كان التكليف بالوفاء باطلا ".	**مادة (١٤)** يقوم الممول، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل، بإعلانه إلى المستثمر، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقارى المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تجاوز أسبوعا على هامش قيد الضمان العقاري مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والى حائزه وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ فى حقهم.
مادة (١٧) يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكاتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.	ويقترح التعديل لنص المادة (١٧) ليكون على الوجه التالى: " يعتبر العقار المرهون محجوزا عليه اعتبارا من تاريخ التأشير بالسند التنفيذى على هامش قيد الرهن ". ويقترح التعديل لنص المادة (١٧) ليكون على الوجه التالى: " يعتبر العقار المرهون محجوزا عليه اعتبارا من تاريخ التأشير بالسند التنفيذى على هامش قيد الرهن ".	**مادة (١٥)** يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.
مادة (١٨) إذا لم يقم المقترض بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الإعلان بالسند التنفيذى يصدر قاضى التنفيذ بناء على طلب المقترض أمرا بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى تحت إشراف قاضى التنفيذ المختص. وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقاريين وإجراءات القيد فى السجل وقواعد تحديد أتعابهم.		**مادة (١٦)** إذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الإعلان بالسند التنفيذى يصدر قاضى التنفيذ -بناءا على طلب الممول- أمرا بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى المنصوص عليها فى المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ. وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد فى السجل.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (١٩) لكل ذى مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ المختص مبينا به أسبابه، ولا يترتب على تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار ولقاضى التنفيذ أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية الأسباب.		مادة (١٧) لكل ذى مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ مبينا به أسبابه، ولا يترتب على تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار مالم يقرر القاضى عكس ذلك وللقاضى أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب.
مادة (٢٠) يحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسي للعقار وتامين الاشتراك فى المزاد وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التامين.	أناطت بالوكيل العقارى سلطة تحديد شروط بيع العقار ومنها الثمن الأساسي للعقار، الأمر الذى يتعين معه تحديد ضوابط تحديد هذا الثمن نظرا لكون قانون المرافعات ينص فى المادة ٤١٤ أن يحدد هذا الثمن تطبيقا لنص المادة (٣٧) والتى تحدد القيمة " وفقا للضريبة الأصلية المربوطة على العقار " ويترتب على أعمال هذا الحكيم أن يكون الثمن الأساسي لا يمثل الثمن الحقيقى ويضيع حقوق المقترض. ويقترح حسما للنزاع وضع قواعد تحديد الثمن الأساسي للعقار فى اللائحة التنفيذية	مادة (١٨) يحدد إثنان من خبراء التقييم المشار إليهم فى الفقرة الثانية من المادة (٤) الثمن الأساسى للعقار ويحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك فى المزاد وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين.
مادة (٢١) على الوكيل العقارى أن يعلن كلا من المقترض وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة مع نشره فى جريدتين يوميتين على نفقة المقترض، وللمقرض أن يطلب بالإعلان أو النشر اكثر من مرة على نفقته.		مادة (١٩) على الوكيل العقارى أن يعلن كلا من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن فى دائرتها العقار مع نشره فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشارعلى نفقة المستثمر وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر اكثر من مرة على نفقته.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٢٢) يتولى الوكيل العقارى إجراء المزايدة فى اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسي وتنتهى بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض. ويعتبر العرض الذى لا يزاد عليه خلال خمس دقائق منهيا للمزايدة، ومع ذلك إذا كان هذا العرض اقل من الثمن الأساسي أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص، وجب على الوكيل العقارى تأجيل البيع إلى يوم أخر خلال الثلاثين يوما التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها فى المادة (٢١)، فإذا لم يبلغ اكبر عرض الثمن الأساسي كما للمقرض أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مستحقاته، ولا يجوز للمقرض أن يشترك فى المزايدة إلا فى هذه الحالة.	- تضمنت النص على إن العرض الذى لا يزاد عليه خلال خمس دقائق منها للمزايدة فى حين أن المادة ٤٣٩ من قانون المرافعات تكتفى بثلاث دقائق. - نص فى الفقرة الثانية من المادة على انه إذا لم يبلغ اكبر عرض الثمن الأساسي، كما للمقرض أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مستحقاته ولا يجوز للمقرض أن يشترك فى المزايدة إلا فى هذه الحالة. ويلاحظ على هذا النص الأتي:- أ- من غير المفهوم حرمان المقرض من الاشتراك فى المزايدة منذ البداية، وإذا كان الهدف هو عدم استغلال المقرض للموقف وتملكه العقار المضمون بالرهن مستغلا حاجة المقترض، فانه فى حالة تعثر المقترض ووصول الأمر إلى البيع بالمزاد فلا شبهة للاستغلال هنا ونرى أن يكون من حق المقرض الاشتراك فى المزاد منذ البداية. ب- أن النص على تنازل المقرض عن جميع مستحقاته مقابل إيقاع البيع عليه فيه إجحاف كبير للمقرض، لان حقوق أو مستحقات المقرض قد تفوق قيمه العقار، لذلك نرى تعديل النص بحذف عبارة " مقابل تنازله عن جميع مستحقاته وترك الباقى للقواعد العامة التى تتضمن انه إذا كان الثمن الأساسي يقل عن مستحقات المقرض كان للأخير الرجوع على المقترض بباقى المستحقات فى أمواله الأخرى دون أن يكون له أولوية فى الاقتضاء. - لم تتضمن المادة حالة وجود عرض ثمن اقل من الثمن الأساسي ولم يطلب المقرض إيقاع البيع عليه، ويعالج قانون المرافعات هذه الحالة بتأجيل البيع مع خفض الثمن الأساسي بنسبة ١٠% وهكذا، ونرى أن يكون التأجيل لمرة واحدة فقط وإيقاع البيع على اكبر عرض بصرف النظر عن الثمن الأساسي.	مادة (٢٠) يتولى الوكيل العقارى إجراء المزايدة فى اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسي وتنتهى بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض. فإذا كان هذا العرض اقل من الثمن الأساسي أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقارى تأجيل البيع إلى يوم أخر خلال الثلاثين يوما التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها فى المادة (١٩) من هذا القانون، ولا يجوز للممول أن يشترك فى المزايدة ومع ذلك إذا لم يبلغ اكبر عرض الثمن الأساسي وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع إلتزاماته ، وفى جميع الأحوال يعتبر العرض الذى لايزاد عليه خلال خمس دقائق منهيا للمزايدة.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٢٣) إذا قام المقترض بالوفاء بما حل من أقساط التمويل وملحقاته وعوائده فى اى وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقارى أن يوقف الإجراءات، ويلتزم المقترض بان يؤدى إلى المقرض المصروفات التى يصدر بتقديرها أمر من قاضى التنفيذ المختص.	جاءت المادة مطلقة بنصها على إيقاف إجراءات بيع العقار إذا قام المقترض بسداد المتأخرات، الأمر الذى قد يثير تقاعس المقترض فى السداد لمعرفته بإمكانية إلغاء كل اثر لإجراءات البيع إذا قام بالسداد قبل إيقاع البيع الأمر الذى نرى معه وجوب تقييد حق المقترض وقصره على مرة واحدة. كما إن هذا النص يتعارض مع نص المادة (٨) من المشروع التى تعطى الحق للمقترض فى المطالبة بكامل قيمة القرض وملحقاته وعائده إذا تصرف المقترض فى العقار أو اجره أو مكن أحد من شغله، بينما المادة (٣٣) تمنع المقرض من إتمام بيع العقار للوفاء بكامل حقوقه لدى المقترض إذا قام الأخير بما حل فقط أقساط القرض وملحقاته، ويجب فى هذه الحالة منعا من قيام المقترض بالاستغلال أن يوفى للمقرض بكامل حقوقه وعوائدها وملحقاتها وليس بما حل من أقساط فقط، وإلا جاز له كل فترة الامتناع عن السداد وما عليه إلا أن يقوم بسداد المتأخرات قبل إيقاع البيع بعد أن يكون المقرض قد تكبد إجراءات ومصروفات كما تكبد حرمانه من حقوقة فترة لن تقل عن ستة شهور إن لم يكن اكثر. ويقترح تعديل المادة لتكون على الوجه التالى: "إذا قام المقترض بالوفاء بكامل قيمة أقساط القرض وملحقاته وعائده وعائد التأخير والمصروفات فى اى وقت سابق على إيقاع البيع وجب على الوكيل وقف الإجراءات".	مادة (٢١) إذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط فى اى وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقارى أن يوقف الإجراءات، ويلتزم المستثمر بان يؤدى إلى الممول المصروفات التى يصدر بتقديرها أمر من قاضى التنفيذ.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٢٤) يعرض الوكيل العقارى على قاضى التنفيذ المختص ما تم من إجراءات ليصدر حكما بإيقاع البيع يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من إجراءات يوم البيع ومحضره، ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن المقرض قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقا لإحكام المادتين (٦) و(٧). ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره.	هذه المادة تعرضت لشاغل العقار وفرقت بين حالتين: (أ) أن يتم شغل العقار دون موافقة المقرض الدائن تطبيقا لنص المادتين ٦،٧ من القانون، وهذا فقط يجب أن يتضمن حكم إيقاع البيع الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه. (ب) حالة موافقة البنك على شغل العقار أو تأجيره للغير. هذه التفرقة جعلت المقرض الذى وافق على استغلال العقار فى وضع أسوا من المقرض الذى ترك العقار شاغرا دون استغلال حيث لم يتناول القانون الوضع القانونى للمقرض وكيف يمكن له إخراج شاغل العقار فى حالة التوقف عن سداد الأقساط، وكان القانون يدفع المقرض دفعا إلى منع المقرض من الموافقة على استخدام العين وتركها شاغرة لحين تمام سداد كامل الأقساط المستحقة له عن القرض العقارى وهنا تكون الحكمة من تسهيل الإقراض العقارى قد انتفت إذ أن المشترى المقترض لن ينتفع من العين المشتراه أو الممولة من المقرض إلا بعد تمام سداد الأقساط. وسكوت القانون عن حالة شغل المقترض للعقار المرهون بنفسه يعرض المقرض لتطبيق المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شان لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر حيث نصت على انه يعد فى حكم المستأجر مالك العقار فى المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما شغله من هذا العقار، هذه المادة تتعارض مع مشروع قانون التمويل العقارى إذ انه فى حالة تعثر مالك العقار فى دفع ما استحق عليه من أقساط لن يستطيع المقرض إخراجه من العين المرهونة ومن ثم يستحيل على العين الانتفاع بتلك العين وهى مشغولة لذلك يجب أن يتضمن مشروع القانون نصا صريحا يوضع المقترض شاغل العقار بنفسه وان يصدر حكم إيقاع البيع بتسلم العقار خاليا وجوبيا فى جميع حالات شغله. – كما انه يستلزم ويتطلب التطبيق الصحيح للمادة رقم ٢٤ من مشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لتفادى تنازع القوانين وما تثيره تلك المسالة من تعدد وجهات النظر، الأمر الذى يجزم إزاء وجود المادة المذكورة بعدم تطبيق المادة (٢٤) من مشروع القانون على وجهها الصحيح مما يؤثر تأثيرا بالغا على فلسفة القانون ويقوض فاعليته ويحد من العمل بموجبه. – المواد ٢٤، ٢٥، ٢٦ يصدر قاضى التنفيذ أمرا وليس حكما وبالتالى يعدل كلمة حكم الواردة فى نصوص هذه المواد إلى أمر.	**مادة (٢٢)** يصدر القاضى حكما بإيقاع البيع بناء على ماتم من إجراءات وسداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من إجراءات يوم البيع ، ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقا لإحكام المادة (٧) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل إتفاق التمويل. ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٢٥) لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التى أعلن أصحابها بالسند التنفيذى.		**مادة (٢٣)** لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التى أعلن أصحابها بالسند التنفيذى وبإجراءات البيع طبقا للمادة (١٩) من هذا القانون.
مادة (٢٦) لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب فى إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم، ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة خلال خمسة أيام التالية لتاريخ النطق بالحكم.		**مادة (٢٤)** لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب فى إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم ومع ذلك يجوز لشاغل العقار إستئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار ويرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم.
مادة (٢٧) لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك.	أحسنت تلك المادة بمخالفتها لنص المادة ٤٥٥ مرافعات التى تجعل الأثر المترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية إيقاف إجراءات البيع إذا ما استوفى رافع الدعوى بعض الإجراءات. ولاستكمال فاعلية المادة المذكورة وأثرها يقترح تعديلها لتكون على الوجهة التالى:- " لا يترتب على رفع الدعوى الاستحقاق الفرعية أو دعوى الحساب من المقترض وقف إجراءات التنفيذ على العقار ".	**مادة(٢٥)** لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك.
مادة (٢٨) يقوم الوكيل العقارى بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة فى اليوم التالى لإيقاع البيع، ويتولى قاضى التنفيذ المختص توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم خلال سبعة الأيام التالية للإيداع وذلك بعد سداد جميع رسوم التنفيذ ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.	نص المادة (٢٨) من مشروع القانون يتعارض مع أحكام قانون الرسوم القضائية ويخالف لأحكام الدستور، ويقترح أن يكون نص المادة على الوجه التالى:- يقوم الوكيل العقارى بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة فى اليوم التالى لرسو المزاد ويتولى قاضى التنفيذ توزيع هذه الحصيلة على "الدائنين حسب مرتبتهم خلال السبعة أيام التالية للإيداع بعد سداد المصروفات ولا يجوز خصم رسوم التنفيذ من هذه الحصيلة إلا إذا كان المتبقى بعد التوزيع وسداد المصروفات يفى بذلك. فإذا لم يكن يفى بذلك كان على قلم الكتاب الرجوع على المقترض بهذه الرسوم ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ ".	**مادة (٢٦)** يقوم الوكيل العقارى بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة ، ويتولى قاضى التنفيذ مالم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف فى إجراءات المزايدة توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم فى اليوم التالى لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٢٩) تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الباب.		مادة (٢٧) تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الباب.
الباب الخامس : شركات التمويل العقاري		
مادة (٣٠) يجب أن تتخذ شركة التمويل العقارى شكل شركة المساهمة، وإلا يقل راس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذى تبينه اللائحة التنفيذية ويكون الترخيص بمزاولتها نشاط التمويل العقارى وفقا لإحكام المواد التالية.	يتضمن الباب المواد من ٣٠ إلى ٣٦. وليس مخاطبا به البنوك إنما يخاطب شركات التمويل العقارى وهو نظام حديث لم يعرفه القانون المصرى من قبل.	مادة (٢٨) يجب أن تتخذ شركة التمويل العقارى شكل شركة مساهمة مصرية، وآلا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذى تبينه اللائحة التنفيذية ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقارى وفقا لإحكام المواد التالية.
مادة (٣١) يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذى تعده لهذا الغرض، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة الاف جنيه، كما تبين الشروط التى يتم بموجبها الترخيص لفروع الشركات الأجنبية بمزاولة هذا النشاط.		مادة (٢٩) يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذى تعده لهذا الغرض، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه.
مادة (٣٢) على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيانا بما يلزم تقديمه من مستندات، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال ثلاثة الأشهر التالية وإلا سقط طلبه ويكون له فى هذه الحالة نصف ما دفعه من رسوم.		مادة (٣٠) على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيانا بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى ، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الثلاثة أشهر التالية وإلا سقط طلبه.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٣٣) تقوم الجهة الإدارية بالبت فى طلب الترخيص وبإخطار الطالب كتابة بقرارها فى شانه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة. ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا فى الحالات الآتية: ١) عدم استيفاء الشروط المبينة فى هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له. ٢) عدم توافر المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية بشان الخبرة والكفاءة المهنية فى مديرى الشركة. ٣) صدور حكم بشهر إفلاس اى من مؤسسى الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.		مادة (٣١) تقوم الجهة الإدارية بالبت فى طلب الترخيص وبإخطار الطالب كتابة بقرارها فى شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة. ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا فى الحالات الآتية: ١) عدم استيفاء الشروط المبينة فى هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له. ٢) عدم توافر المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية بشان الخبرة والكفاءة المهنية فى مديرى الشركة. ٣) صدور حكم بشهر إفلاس اى من مؤسسى الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره. ٤) أن يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسى الشركة أو مديريها أو أحد أعضاء مجلس الإدارة خلال الخمس سنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جناية أو جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة مالم يكن قد رد إليه إعتباره.
مادة (٣٤) تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التى يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتي: ١) الأسلوب الذى يتبع فى تقييم أصول الشركة. ٢) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة الإقراض. ٣) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.		**مادة (٣٢)** تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التى يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتي: ١) الأسلوب الذى يتبع فى تقييم أصول الشركة. ٢) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل. ٣) تحديد الحد الادنى للاصول المتداولة الى الخصوم المتداولة. ٤) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٣٥) يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين فى سجل تمسكه الجهة الإدارية. وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة اشهر فى الميعاد الذى تحدده اللائحة التنفيذية.		**مادة (٣٣)** يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين فى سجل تمسكه الجهة الإدارية. وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة اشهر فى الميعاد الذى تحدده اللائحة التنفيذية.
مادة (٣٦) لا يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل فى النشاط ذاته أو غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية.		**مادة (٣٤)** يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل فى النشاط ذاته أو فى غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية. ولا يجوز للجهة الادارية رفض الموافقة الا لاسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقارى او مصالح المستثمرين او المساهمين.
الباب السادس : ضمانات التمويل العقاري		
مادة (٣٧) ينشا صندوق لضمان التمويل العقارى تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة يتبع الوزير المختص ويصدر بنظامه الأساسي قرار منه. ويكفل هذا الضمان أداء الصندوق قسطا أو اكثر من أقساط التمويل التى يتخلف المقترض عن سدادها فى مواعيدها، وذلك فى الحالات وطبقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية.	يتضمن الباب ضمانات اتفاق التمويل. هذا وقد نصت المادتين ٣٧، ٣٨ على إنشاء صندوق لضمان الإقراض العقارى يتولى حسب الأحوال سداد بعض الأقساط من المقترض المتخلف عن السداد. ويرى النص على أن يقوم المقترض أما بالتامين لصالح المقرض أو الاشتراك فى صندوق ضمان الإقراض العقارى على أن يكون ذلك إلزاميا.	**مادة (٣٥)** ينشا صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقارى تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص. يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقارى فى مجال بيع المساكن لذوى الدخول المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبء التمويل الى الحدود التى تتناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل. ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الاخرى.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٣٨) تتكون موارد الصندوق من: ١) الاشتراك الذى يلتزم المقترض بأدائه للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الأساسي وبحد أقصى % من قسط التمويل. ٢) التبرعات التى تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص. ٣) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ.	هذا وقد نصت المادتين ٣٧، ٣٨ على إنشاء صندوق لضمان الإقراض العقارى يتولى حسب الأحوال سداد بعض الأقساط من المقترض المتخلف عن السداد. ويرى النص على أن يقوم المقترض أما بالتامين لصالح المقرض أو الاشتراك فى صندوق ضمان الإقراض العقارى على أن يكون ذلك إلزاميا.	**مادة (٣٦)** تتكون موارد الصندوق من: ١) الاشتراك الذى يلتزم المستثمر والممول بأدائه مناصفة للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الأساسي ويشرط الا يجاوز ٢% من قسط التمويل، ويعفى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل. ٢) التبرعات والهبات من الداخل او الخارج التى تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص. ٣) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ. ٤) حصيلة استثمار اموال الصندوق. ٥) حصيلة الغرامات المحكوم بها او التى تؤدى وفقا لاحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.
مادة (٣٩) للمقرض أن يشترط على المقترض التامين لصالح المقرض بقيمة التمويل وملحقاته وعائده لدى إحدى شركات التامين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المقترض أو عجزه. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التامين.		**مادة (٣٧)** للممول أن يشترط على المستثمر التامين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التامين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستثمر أو عجزه. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التامين.
مادة (٤٠) لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم فى جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين المقرض والمقترض فى اتفاق التمويل. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد فى هذا الجدول.		**مادة (٣٨)** لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم فى جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر فى اتفاق التمويل. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد فى هذا الجدول.
مادة (٤١) تعد الجهة الإدارية نموذجا بالشروط الأساسية للتمويل العقارى، وعلى المقرض أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج، ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المقترض بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.		**مادة (٣٩)** تعد الجهة الإدارية نموذجا بالشروط الأساسية للتمويل العقارى، وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج، ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٤٢) يلتزم المقرض بإبلاغ المقترض شهريا بجميع البيانات المتعلقة بالتمويل وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.		**مادة (٤٠)** يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهريا بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.
مادة (٤٣) ينشا لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب.		**مادة (٤١)** ينشا لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب.
الباب السابع : الرقابة		
مادة (٤٤) للجهة الإدارية عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له أو إذا قام خطر يهدد استقرار أو نشاط التمويل العقارى أو مصالح المقترضين أو المساهمين فى شركات التمويل العقارى أن تتخذ ما تراه مناسبا من التدابير الآتية: ١) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة. ٢) وقف مزاولة النشاط لفترة لا تجاوز تسعين يوما. ٣) المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع.		**مادة (٤٢)** للجهة الإدارية عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له أو إذا قام خطر يهدد استقرار أو نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين فى شركات التمويل العقارى أن تتخذ ما تراه مناسبا من التدابير الآتية: ١) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة. ٢) وقف مزاولة النشاط لفترة لا تجاوز تسعين يوما. ٣) المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع. ويكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقارى المخالفة: ١) الزام الشركة باتخاذ اجراءات دمجها فى شركة أخرى من شركات التمويل العقارى أو فى إحدى الجهات الأخرى التى تزاول هذا النشاط خلال مدة لا تجاوز ثلاثة اشهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص. ٢) إلزام الشركة بزيادة راس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الآمرين معا وفقا لجدول زمنى محدد.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٤٥) مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٤٤) يكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقارى المخالفة: ١) دمج الشركة فى شركة أخرى من شركات التمويل العقارى أو فى إحدى الجهات الأخرى التى تزاول هذا النشاط. ٢) إلزام الشركة بزيادة راس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الآمرين معا وفقا لجدول زمنى محدد.		تم الغاء المادة (٤٥) من مشروع القانون لدى اصدار القانون النهائي.
مادة (٤٦) مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات يجوز لكل ذي شان أن يطلب من الجهة الإدارية الإطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدد فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه وفقا للقواعد والإجراءات التى تقررها هذه اللائحة. وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شان إجابته الإضرار على اى نحو بنشاط التمويل العقارى أو المساس بالصالح العام		**مادة (٤٣)** مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات يجوز لكل ذي شان أن يطلب من الجهة الإدارية الإطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدد فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه ووفقا للقواعد والإجراءات التى تقررها هذه اللائحة. وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شان إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام.
مادة (٤٧) تشكل بقرار من الوزير المختص لجنة تختص بنظر التظلمات من القرارات الإدارية التى تصدر تطبيقا لاحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له. وتشكل اللجنة برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من ذوى الخبرة أحدهما على الاقل من غير العاملين بالوزارة المختصة. ويكون ميعاد التظلم ثلاثين يوما من تاريخ الأخطار بالقرار أو العلم به. وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات نظر التظلم والبت فيه ولا تقبل الدعوى بطلب الغاء تلك القرارات قبل التظلم منها.		تم الغاء المادة (٤٧) من مشروع القانون لدى اصدار القانون النهائي.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٤٨) يكون لموظفى الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسماؤهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى إثبات الجرائم التى تقع بالمخالفة لإحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، ولهم فى سبيل ذلك الإطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التى توجد بها. وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التى يطلبونها لهذ الغرض.	تخالف القانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ بشان سرية الحسابات بالبنوك.	مادة (٤٤) يكون لموظفى الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسماؤهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى إثبات الجرائم التى تقع بالمخالفة لإحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، ولهم فى سبيل ذلك الإطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التى توجد بها. وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التى يطلبونها لهذ الغرض، وذلك كله دون الإخلال باحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات.
الباب الثامن : العقوبات		
مادة (٤٩) مع عدم الإخلال بأية عقوبة اشد منصوص عليها فى اى قانون أخر، يعاقب على الأفعال المبنية فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.	يتضمن العقوبات يقتصر أثره على شركات التمويل العقارى أما البنوك العاملة فى مصر فان نشاطها المصرفى يعتبر وحدة واحدة يحكمها قانون البنوك والائتمان وسائر القوانين المنظمة للنشاط المصرفى ولذلك نرى أن يقتصر هذا الباب على شركات الإقراض العقارى دون البنوك. فضلا عما تقدم من ملاحظات على مواد القانون نرى الأتي:- -- يتعين إعفاء البنوك من ضريبة الدمغة الخاصة بتلك القروض نظرا لطبيعتها. -- يتعين النص على إجراءات خاصة لتسجيل ورهن الوحدات وذلك لتحقيق سرعة التسجيل والرهن وكذا يتعين تبسيط إجراءات التنفيذ. -- ضرورة النص على إعفاء عقود الرهن العقارى من الرسوم والضرائب سواء عند قيد الرهن أو عند شطبه.	مادة (٤٥) مع عدم الإخلال بأية عقوبة اشد منصوص عليها فى اى قانون أخر، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.
مادة (٥٠) يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن خمسين الف جنيه ولا تجاوز مائتى الف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصا له فى ذلك.		مادة (٤٦) يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين الف جنيه ولا تجاوز مائتى الف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصا له فى ذلك.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
(مادة ٥١) يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة الاف جنيه ولا تجاوز خمسين الف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف فى مزاولة نشاط التمويل العقارى المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين (٤) و(٣٤) من هذا القانون والتى تحددها اللائحة التنفيذية.		(مادة ٤٧) يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة الاف جنيه ولا تجاوز خمسين الف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف فى مزاولة نشاط التمويل العقارى المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين (٤) و(٣٢) من هذا القانون والتى تحددها اللائحة التنفيذية.
مادة (٥٢) يعاقب من يخالف أيا من أحكام المادة (٣٦) بغرامة لا تقل عن مائتى الف جنيه ولا تجاوز خمسمائة الف جنيه.		مادة (٤٨) يعاقب من يخالف أيا من أحكام الفقرة الاولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتى الف جنيه ولا تجاوز خمسمائة الف جنيه.
مادة (٥٣) يجوز فضلا عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها فى المواد السابقة، الحكم بالحرمان من مزاولة المهنة أو بحظر مزاولة النشاط الذى وقعت الجريمة بمناسبته وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ويكون الحكم بذلك وجوبيا فى حالة العود.		مادة (٤٩) يجوز فضلا عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها فى المواد السابقة، الحكم على من قضى عليه باحدى هذه العقوبات بالحرمان من مزاولة المهنة أو بحظر مزاولة النشاط الذى وقعت الجريمة بمناسبته وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ويكون الحكم بذلك وجوبيا فى حالة العود.
مادة (٥٤) لا يجوز رفع الدعوى الجنائية بالنسبة إلى الجرائم التى ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية أو اتخاذ اى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص أو من ينيبه. وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يتصالح مع المخالف مقابل أداء مبلغ لا يقل عن الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة ولا يجاوز مثليه ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية.		مادة (٥٠) لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ اى اجراء فيها او رفعها بالنسبة إلى الجرائم التى ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ اى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص. وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى ان يقبل الصلح مع المخالف مقابل اداء الحد الاقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة، ويترتب على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التى أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٥٥) يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التى ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية إذا ثبت علمه بها وكان إخلاله بالواجبات التى تفرضها عليه تلك الإدارة قد اسهم في وقوع الجريمة		**مادة (٥١)** يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التى ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدى بالواجبات التى تفرضها عليه تلك الإدارة قد ادى إلى وقوع الجريمة او تسبب فيها بخطئه الجسيم.
مادة (٥٦) تكون الشركة مسئولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.		**مادة (٥٢)** تكون الشركة مسئولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.

(رابعا) توصيات المهتمين بالشأن الائتماني العقاري :

١- ضرورة إبراء مشروع قانون التمويل العقارى من عدم الدستورية:

يـــرى الـــبعض أن النصـــوص المنشورة لمشروع قانون التمويل العقاري الذي تسعي الحكومـــة جـــاهدة لإصداره تسلب المالك بمجرد الاتفاق على الرهن أو الإقراض أو التمويل- سلطتي الاستغلال والتصرف بحيث لا يبقي لصاحب العقار سوي حق الاستعمال أو الانتفاع به بنفســـه، ومن ثم فهناك من يرى أن القانون المقترح يحرم المالك من تأجير أوبيع أوالقيام باى تصـــرف آخر على العقار المرهون لصالح الجهة المقرضة الا بعد موافقة تلك الجهة وبشرط قـــبول المتصرف اليه (الغريب عن الرهن) الحلول محل المدين الراهن في التزاماته، ومن ثم فيرى هؤلاء أن مشروع قانون التمويل العقارى إنما ينطوى على اغتيال يكاد يكون كاملا لحق الملكية الخاصة، فعند الإطلاع على مواده يتضح أن آثار هذا الرهن التمويلي تفوق بكثير أثار الحجـــز على مال المدين، بل أشد قسوة من آثار شهر إفلاس التاجر بالنسبة لحق الملكية إذ انه يجرد هذا الحق من مضمونه باقتلاع المزايا التي تتيحها الملكية الخاصة لصاحبها وتعطل بذلك أهم جوانبها، وترتيبا على ذلك يمكن القول أن مشروع قانون التمويل العقاري على ما يعد أخذ الملكـــية مـــن أصحابها بأن جردها من لوازمها كما تقول محكمتنا الدستورية وهذه واحدة من المخالفات الدستورية التي تضمنها المشروع[١].

ويجرى حاليا إجراء تعديل بمواد المشروع تستهدف إبراءه من عدم الدستورية خاصة التعجـــيل بالوفـــاء بالديـــن فمن حق المقترض أن يعجل بالوفاء دون اى قيد ودون اى غرامة يـــتحملها وسوف يعرض القانون أيضا على مجلس الشورى وقد تم عرضه على مجلس الدولة وتمـــت مراجعته، وأن هناك نقاطا قانونية محل إعادة نظر قد تصل إلى إجراء تعديل لها منها إضـــافة فقرة ثانية للمادة الأولى بأن يطبق فيما لم يرد به نص خاص فى القانون الجديد أحكام القانون المدنى وأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية بحسب الأحوال[٢].

---

(١) عبد المعطي أحمد " اغتيال حق الملكية في مشروع قانون التمويل العقاري " الأهرام في ٢٠٠١/٣/١٦ ص ١٥.

(٢) على شيخون، قانون الرهن العقارى " برىء " من عدم الدستورية، الأهرام الاقتصادى العدد ١٦٧٧، ٢٦ فبراير ٢٠٠١، ص٣١

وسوف يتم مراجعة المادة ٤٥ من المشروع المتعلقة بعقوبة دمج الشركة المخالفة مع شركة أخرى من شركات التمويل العقارى أو فى إحدى الجهات الأخرى التى تزاول هذا النشاط، فالدمج يجب أن يتم بالاتفاق وليس قسرا وجبرا[١].

أكد المسئولون والخبراء والمستثمرون إن هذا القانون يمثل خطوة مهمة فى تنشيط سوق العقارات والصناعات المرتبطة بصناعات مواد البناء والتشييد، ودعا بعض الاقتصاديين والقانونيين إلى ضرورة تعديله ومراعاة بعض الملاحظات فى المشروع لضمان تفعيل دوره وقد تم تعديل مشروع قانون التمويل العقارى للمرة الثامنة بهدف معالجة جميع المواد التى يشوبها عدم الدستورية وقد تمت الموافقة على القانون من مجلس الدولة، كما أن القانون فى شكله الحالى يتماشى ويتوافق تماما مع أحكام الشريعة الإسلامية، كما أن وزارة الاقتصاد قد حرصت على خروج مشروع القانون فى ثوب دستورى متسق مع أحكام الشريعة الغراء من خلال إجراء التعديلات اللازمة على مشروع القانون حتى يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية[٢].

كما تم الموافقة على القانون من شيخ الازهر ومجمع البحوث الاسلامية ويتمشى مع الاعراف الدولية والاعراف المصرية وأن التعديلات أعدت بمشاركة جميع مؤسسات المجتمع المدنى خاصة جمعيات رجال الأعمال وخبراء القانون ، حيث ورد عليه عدد من الملاحظات خاصة فيما يتعلق بمخالفة بعض المواد لإحكام الدستور وقد تم تعديل هذه المواد حتى يأتي مشروع القانون متفقا تماما مع أحكام المبادىء القانونية المنصوص عليها فى الدستور وفى مقدمة هذه التعديلات إجازة التعجيل بالوفاء بالتمويل كله أو بعضه فى اى وقت دون النص على اى قيد يحول بين المقترض وبين التعميل بالوفاء لما فى ذلك إجبار له على الاستمرار فى حمل عبء التمويل وتوابعه[٣].

ولإضفاء الصبغة الشرعية لهذا القانون وحتى لايشوبه شائبة الربا عند التطبيق العملى وللخروج من هذه الدائرة جاءت نصوص المواد لتركز معاملات البنك فى هذه الناحية على العين المبيعة نفسها من خلال صياغة عقد ثلاثى يضم الأطراف الثلاثة وهى البائع والمشترى

---

(١) المرجع السابق

(٢) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون التمويل العقارى ينشط سوق العقارات والقطاع المالى ويحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

(٣) المرجع السابق

والبنك حيث سيقوم البنك بعد اتخاذه كافة الإجراءات الفنية المتبعة فى حالة التسهيلات الائتمانية بدفع ثمن الوحدة السكنية للبائع مباشرة فى مقابل قيام العميل بشرائها بعد تحريره عقد المديونية للبنك وفى نفس الوقت يقوم برهنها رهنا عقاريا لصالح البنك وذلك طبقا لمشروع القانون المطروح(١).

كما تم تعديل المادة ٣٠ من مشروع القانون بتحديد الشروط الواجب توافرها فى الشركات الأجنبية العاملة فى نشاط التمويل العقارى فى مصر بعدم ترك تحديدها إلى اللائحة التنفيذية ، كما راعى مشروع القانون الحالى للتمويل العقارى حماية حق الملكية الخاصة حيث إن الدستور اسبغ الحماية التامة على الملكية الخاصة وعدم تقييدها إلا فى الأحوال التى قررها القانون، إلا أن هذا ليس حقا مطلقا يبيح لصاحبه التصرف فيه كما يشاء حيث نص القانون المدنى على كيفية الانتفاع بحق الملكية والقيود التى ترد عليه ومن ضمنها الشرط المانع من التصرف، كما حرص المشرع على التفرقة بين أصحاب المراكز القانونية المختلفة طبقا لمن يقترض وفقا لإحكام هذا القانون ومن يقترض وفقا للقواعد العامة بما يتفق مع الدستور(٢).

وهناك من يشير إلى وجود ٤ شبهات لاتتماشى وأحكام الدستور لاتزال موجودة فى المشروع الجديد فى المادة ٤٠ الخاصة بالإضرار بالمركز المالى للمقترض والمحاباة للدائن والثانية الخاصة بإعطاء وزير الاقتصاد حق إنشاء هيئة أو وحدة لتنفيذ هذا القانون حيث أن حق تأسيس وإنشاء الهيئات العامة منحة الدستور لرئيس الجمهورية فقط، وثالثا المادة ٤٥ التى تتضمن دمج الشركة المخالفة من شركات التمويل العقارى فى شركة أخرى مؤكدا إن هذا الشرط الجزائى يضر بحقوق الملكية الخاصة كما يتضمن إضرارا بالشركة الأخرى السليمة التى سيتم دمج المخالفة فيها(٣).

وهناك العديد من التساؤلات التى طرحت حول مشروع قانون التمويل العقارى منها ما هى الحوافز التى يمكنها تشجيع القطاع الخاص على الإسراع بإنشاء شركات التمويل العقارى وشركات التقييم العقارى وباقى آليات القانون بعد صدوره؟ وما هو موقف الشركات التى توافق على البيع لعملائها باقساط على مدد طويلة دون فوائد كما هو متبع حاليا، وكيف ستضمن

---

(١) أحمد الغمرى " الرهن العقارى فى الطريق " ، جريدة الأهرام ، ٢٠٠١/٣/٢١، ص٣٤.

(٢) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون التمويل العقارى ينشط سوق العقارات والقطاع المالى ويحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

(٣) المرجع السابق

حقوقهـا خـارج مظلة القانون؟ ولماذا لا تقوم بتوريق مستحقاتها أيضا؟ إلى جانب الاستفسار حـول مشروع القانون الذى ينص على أن يكون رهن الوحدات الممولة رهنا رسميا كضمان للجهـة المقرضـة فى حين إن معظم الأراضي المقام عليها المشروعات الإسكانية تكون غير مسـجلة لأسـباب كثـيرة معروفة، ولماذا وضع مشروع القانون شرطا على شركات التمويل العقـارى بـأن تكون شركات مساهمة تخضع للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وما هى الحكمة من ذلـك؟ ولماذا لا يمتد التمويل إلى الوحدات تحت التنفيذ وليس الوحدات الجاهزة فقط لمساعدة شركات الإسكان فى إيجاد التمويل اللازم للبناء بعيدا عن البنوك؟[١].

ويسمح مشروع القانون لمن لا يملك أصولا أن يقترض بضمان أصول إذا كان هدف القـرض شـراء هذه الأصول، وييسر على من يساعد فى التمويل التنفيذ على العقار إذا امتنع المقترض عن الدفع، حيث تمت أقلمة قوانين الاستثمار العقارى للبيئة المصرية، ويهتم مشروع القـانون فى نصوصه الأخرى بالمؤسسات التى تشتغل بهذا النوع من الإقراض والأوعية التى من خلالها تحصل على أموال مدتها ٢٠ سنة أو ٣٠ سنة[٢].

كمـا ينظم القانون الوسطاء الذين يعرضون الوحدات المتاحة للبيع ويستحدث القانون صندوقا سيمول من خلال آليات محددة ويستهدف الصندوق معاونة محدودى الدخل من التعثر، كمـا أن وجـود آلـية فى صورة شركات تأمين أو شركات استثمار يجعل دعم الحكومة اكثر فاعلية والآلية موجودة من خلال آلية الإقراض وان البيع يتم بآجل ويتم تحويل عقود البيع من الـبائع إلى الممول وهو البنك على مدى ٣٠ سنة، وهناك طرفان متعاقدان فقط فى هذا القانون هما البائع والمشترى والبائع يأخذ العقار المباع كرهن ويحول الالتزام الواقع على المشترى إلى جانـب ممـول القيمة الحالية والآلية الأخرى تتمثل فى قيام البنك بشراء العقار ويعيد بيعه إلى المشترى تبعا للاتفاق بينهما[٣].

---

(١) المرجع السابق

(٢) نهال شكرى، فى اجتماع اللجنة الاقتصادية للحزب الوطنى، مشروع قانون المناطق الاقتصادية الخاصة يهـدف إلى جـذب الاستثمارات الأجنبية وزيادة الصادرات، شيخ الأزهر وافق على مشروع قانون التمويل العقارى والمشروع يتواكب مع الأعراف الدولية والبيئة المصرية، جريدة الأهرام اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

(٣) المرجع السابق

٢- توجيه الائتمان العقاري للطبقات المتوسطة ومحدودة الدخل :

ويـرى الـبعض أن هذا القانون لا يصلح إلا للطبقة المتوسطة التى يتناسب دخلها مع قسـط للقرض العقارى لن يقل فيما نتوقع عن خمسمائة جنيه شهريا وقد يصل إلى الفى جنيه شهريا[١].

أمـا الطـبقات الفقيرة فلا تعالج مشاكلها عن طريق القروض البنكية وإنما عن طريق وزارة الإسكان والمحافظات ومؤسسات الأنشطة الاجتماعية والإنسانية ومن الآراء التى قيلت فى هذا الشان إن الأحياء التى تسكنها هذه الطبقات لو أخرجت منها شخصا أو أسرة لعدم سداد الأقسـاط فقـد يـتحول هذا المشهد إلى دراما اجتماعية لذلك لا يصلح هذا القانون حقيقة لحل مشاكل الطبقات الفقيرة وإنما يحتاجون إلى قوانين اكثر تيسيرا عليهم وتصدر لهم وحدهم[٢].

٣- التوصية باختزال النفقات لدى تطبيق القانون :

يطالـب الـبعض بالاقتصـاد فى النفقات عند تطبيق قانون التمويل العقاري فلو أطلق الإقراض على طريقة البنوك العقارية فان الفوائد ستصل إلى اكثر من ٢٥ أو ٣٠% من المبلغ الأصـلي، بينما تقبل البنوك سعر فائدة على اذونات الخزانة ما بين ٩ إلى ١٠% سنويا، فلماذا لا يكـون سعر الإقراض فى قانون الإقراض العقارى هو نفس سعر العائد على أذون الخزانة مـع جعله معفيا من الضرائب أو على أقصى تقدير خاضعا لضريبة مقطوعة لا تزيد علـى ١٠% مـثلا، فهناك أعباء سيتحملها المقترض لا يدرى مداها، تتمثل فى : خبير عقارى مثمن يتولى تقدير لقيمة العقار، وسيط عقارى يعمل سمسارا بين البائع والمشترى، (ولكل منهما اجر قـد يصـل إلـى بضـعة الاف يطالـبون المقترض بها مقدما)، مصاريف شطب رهن قديم، مصـاريف عقـد القـرض العقارى والتسجيل العقارى للملكية والقيد العقارى للرهن، كل ذلك يضطر المقترض إلى دفعه ليستفيد بالعقار، ويقترح البعض فى هذا الصدد أن يكون من الأوفق أن يكـون مـن بين مستخدمى البنك أو شركة الإقراض العقارى هذا الخبير المثمن وان يفتح البنك أو شركة الإقراض سجلا لقيد أسماء أصحاب العقارات المعروضة للبيع وأرقام تليفوناتهم وعناويـنهم حـتى يتلاشى المطلوب من نفقات سداد اتعاب الوسيط العقارى والمثمن العقارى، وهناك من يطالب بابرام تأمينا على إعسار المقترض بحيث تحل محله شركة التامين فى محنته

---

(١) محى الدين علم الدين، ماذا نريد فى قانون الإقراض العقارى، الأهرام الاقتصادى العدد الأسبوعي، ٩ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ٧٤.

(٢) المرجع السابق.

وتســدد عنه فإذا ما زالت الضائقة عاد إلى السداد وبذلك يتجنب طرده من العقار فى مثل هذه الظــروف، كما أن هناك من يطالب بأن يكون التنفيذ بالبيع بسبب عدم سداد الأقساط اكثر رفقا بحيــث تكــون للمقــترض المطرود أولوية ينص عليها القانون فى الحصول على مسكن من مساكن المحافظات أو وزارة الإسكان بمجرد تقدمه إليها حتى لا يبيت ليلة البيع على الرصيف، وأن يكون هذا التنفيذ معقول التكلفة ومسالة التكلفة هذه تهم المقرض والمقترض على حد سواء والحاصل عملا فى البنوك هو إن لديها أحكاما كثيرة ضد المدينين المتعثرين ولكنها لا تستطيع تنفــيذها لعديــد من الاسباب منها أن رسوم التنفيذ تبلغ ٢,٤% زائد رسوم تسجيل الملكية بعد التنفيذ ورسو المزاد تصل إلى ٧% بالإضافة إلى رسوم التنمية وإجمالي ذلك يزيد على ١٠% وهــذه مشكلة، أما المشكلة الافدح فهى ان الحرية ليست مطلقة للمقرض إن يحدد المبلغ الذى يــريد التنفــيذ من اجله بل تلزمه وزارة العدل بأن ينفذ بكل المبلغ المذكور فى الحكم الصادر لصالحه أذن ما المشكلة؟![1].

المشــكلة إن العقــار الذى أجرى بيعه بواسطة السلطة القضائية قد لا تزيد قيمته على مائــة الف جنيه مثلا والمبلغ الذى يجرى التنفيذ من اجله والصادر به حكم قضائى به قد يصل الى مبلغ ٢ مليون جنيه، فإذا دفع البنك ١٠% على ٢ مليون جنيه فيعنى ٢٠٠ الف جنيه، وهنا يطلــب البنك من المحكمة إن ينفذ فى حدود مائة الف جنيه من الاثنين مليون جنيه فيكون ذلك قدرا معقولا حيث يدفع ١٠الاف جنيه فقط للتنفيذ ولكن المحكمة لا تسمح له بذلك فيضطر إلى عــدم تنفيذ الحكم بسبب الخسارة التى تلحقه من دفع رسوم التنفيذ ولكن وزارة العدل ترى ان الرســوم المطلوبة تخصم من قيمة العقار ويتحملها المدين فى النهاية ولكن أين هى قيمة العقار فــى هــذا القــرض انها مستغرقة بالرسوم ويدفع البنك اكثر منها ولم يحصل على شىء من مديونياته[2].

لذلــك يطالب البعض أن يتضمن قانون الإقراض العقارى ما يسمح للمقرض بان ينفذ فى حدود المبلغ الذى يحدده وليس فى حدود المبلغ الوارد فى السند التنفيذى، من ناحية أخرى لا يدفــع رســم أبنية محاكم ولا رسم تنمية لأننا بصدد شخص سينام على الرصيف لا يجد له مأوى[3].

---

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.
(٣) المرجع السابق.

(القسم الثالث) الانعكاسات التنموية للنظام الجديد للائتمان العقاري :

وهناك آثار إيجابية ستظهر عند تطبيق هذا القانون مثل تنشيط سوق المال حيث يمكن توريق القروض العقارية عن طريق إصدار سندات طويلة الأجل كما أن إنعاش سوق العقارات يؤدى إلى تنشيط كثير من الصناعات المرتبطة به مثل مصانع الأسمنت والحديد والتجارة والكيماويات وخلافه بالإضافة إلى أن الاستقرار الاجتماعى والنفسى الناجم عن حل مشكلة الإسكان هو بكل المعايير هدف عظيم(١).

وسيلعب هذا القانون دورا مؤثرا فى سوق المال حيث تمثل بورصة الأوراق المالية أهم القنوات الادخارية التى تقوم بضخ الأموال اللازمة لعمليات الاستثمار وفى نفس الوقت تعتبر المحور الرئيسى الذي يرتكز عليه تنفيذ وتفعيل برنامج الخصخصة واستكمال إجراءات الإصلاح الهيكلى وبوجود نظام سوق رأس المال وبورصة الأوراق المالية سوف يختلف الدور التقليدى لتمويل عمليات الاستثمار خاصة الطويل الأجل منها مثل الاستثمار العقارى حيث تتحول من الإقراض المباشر بواسطة البنوك إلى النظام الحديث فى التمويل عن طريق سوق رأس المال من خلال الأسهم والسندات وهنا يبرز أهمية "بورصة" الأوراق المالية(٢).

ونظرا لأن قروض الرهن العقارى هى قروض طويلة الأجل جدا بينما مصادر التمويل تتصف بأنها قصيرة الأجل ومن هنا لابد أن تبحث البنوك وشركات الإقراض العقارى عن مصادر بديلة تتيح التمويل الطويل الأجل وعلى هذا الأساس تعتبر السندات التى تتميز بطول أجل الاستحقاق هى أنسب وسيلة للتمويل حيث يمكن للبنوك أو شركات التمويل العقارى وفى إطار ضوابط محددة وبإشراف محكم أن تصدر هذه السندات وتطرحها فى السوق ، وهكذا يمكن لسندات الإسكان أن تلعب دورا مؤثرا فى سوق المال وتعيد التوازن فى الأدوات المالية المطروحة ، وتجدر الإشارة إلى أن السندات فى مختلف "البورصات" العالمية تمثل نسبة ٧٠% من إجمالى الأوراق المتداولة فى السوق بينما فى مصر تقل هذه النسبة كثيرا عن ١٠%(٣).

(أولا) الانتقال من المفهوم الضيق للرهن العقاري الى المفهوم الشامل للائتمان العقاري:

يوصى بعدم الخلط بين المفهوم الضيق للرهن العقارى والمفهوم الشامل للتمويل العقارى حيث يشمل الأخير منظومة متكاملة للتمويل وشراء العقارات وتوريق الديون وإنشاء

---

(١) أحمد الغمرى " الرهن العقارى فى الطريق " ، جريدة الأهرام ، ٢٠٠١/٣/٢١، ص٣٤.

(٢) المرجع السابق.

(٣) المرجع السابق.

سوق ثانوية كبيرة للسندات والأسهم وإصدار القانون وتطبيقه سيسهم فى انتعاش السوق والخروج من الركود فى سوق العقارات التى أسهمت فى ركود العديد من الصناعات المغذية للبناء والتشييد كما أن مشروع قانون التمويل العقارى سوف يسهم فى جذب الاستثمارات العربية الضخمة فى مجال التمويل العقارى حيث أن العديد من دوائر الاستثمار العربية تترقب صدوره للدخول بقوة فى مجال التمويل والاستثمار العقارى بمصر، نظرا لأنه القطاع الأمن الذى يتزايد عليه الطلب باستمرار حيث يتراوح حجم هذا الطلب ما بين ٨٠٠ الف وحدة إلى ٨٥٠ الف وحدة سنويا(١).

ومن أهم المزايا التى سيحققها تطبيق نظام التمويل العقارى الجديد توفير استثمارات تؤدى إلى إيجاد حلول فاعلة لازمة السيولة وسرعة دوران راس المال وستؤدى أيضا إلى انتعاش السوق العقارية من جديد وتصريف العديد من المبانى والقرى السياحية والمدن التى لم تبع إلى الان برغم مرور فترة كبيرة على بنائها، هذا إلى جانب إن تحريك السوق العقارية لن يخدم فقط مجال الصناعة ولكن سيخدم أيضا جميع المجالات الأخرى منها مجال السياحة، حيث يتم استخدام الوحدات السياحية غير المستخدمة، مما سيؤدى إلى تنشيط سوق السياحة وبالأخص السياحة الداخلية التى تمثل محورا رئيسيا من محاور الدخل القومى للدولة، وكذلك سيسهم تطبيق قانون التمويل العقارى فى زيادة الاستثمارات الاقتصادية فى مختلف النواحى، حيث أن تحريك السوق العقارية هو تحريك العجلة ليست فى صورة نقدية إلا إنها تمثل قيمة نقدية وإذا ما تم استخدامها أدى ذلك إلى انتعاش العملية الاقتصادية للدولة على المستويين الداخلى والخارجى، وهذا سوف يؤدى إلى حلول جذرية لعدة مشكلات أهمها مشكلة البطالة التى تفاقمت فى الآونة الأخيرة، وكذلك العمل على استقرار سعر الدولار الذى أدى عدم استقراره فى الفترة الأخيرة إلى تراكم عدة مشكلات ابسطها ارتفاع أسعار بعض السلع والمنتجات الحيوية التى تلزم بالضرورة المواطن البسيط الذى يمثل شريحة كبيرة من المجتمع، هذا بالإضافة إلى الميزة الكبيرة التى سيحققها القانون وهى ظهور نوع جديد من شركات التوريق على غرار ما هو معمول به فى الولايات المتحدة الامريكية التى ستساعد بدورها على

(١) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون التمويل العقارى ينشط سوق العقارات والقطاع المالى ويحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

تنشيط سوق الاستثمار العقارية وخروجها من حالة الركود النسبى[1].

(ثانيا) افساح المجال الاسكاني للطبقة المتوسطة ولمحدودي الدخل :

ان القانون عبارة عن أعراف متداولة عالميا، وصيغ فى إطار البيئة المصرية، ومن المتوقع أن يساهم القانون فى حل المشكلة لمحدودى الدخل بطريقة غير مباشرة فالوضع الحالى نجد إن الطبقة المتوسطة لديها قدرة لتسديد القسط الشهرى المرتفع وليس لديها طاقة رأسمالية فورية لثمن شقة بـ ١٠٠ الف جنيه أو ٥٠ الف جنيه لذلك فالوضع الحالي يتمثل فى أن الطبقة المتوسطة تحصل على شقة بطاقة رأسمالية اقل تكون مخصصة عادة لمحدودى الدخل الا أنه من خلال القانون ستستطيع الطبقة المتوسطة الحصول على شقة فى الإسكان المتوسط أو الفاخر بما لديها من قدرة تقسيطية عالية وبالتالى سوف تفسح المجال لمحدودى الدخلالان الطبقة المتوسطة لن تنافس طبقة محدودي الدخل فيما هو مخصص للاخيرة، ومن خلال إجراءات التنفيذ على العقار التى تضمنها مشروع القانون سوف تجد البنوك تشجيعا على الدخول فى التمويل العقارى[2].

وهناك عدة نماذج سكانية مختلفة حسب مساحات الوحدات الإسكانية وأماكنها المختلفة حسب أسعار كل مكان وذلك فى إطار تطبيق القانون الجديد، فبافتراض أن المقدم ٢٥% والتقسيط ٧٥% على ٢٥ سنة وان الفائدة ١٦% على الوحدات فوق ٧٠ مترا و٩% ما دون ذلك تدعيما للشباب ومتوسطى الدخل فان الشقة مساحة ٢٠٠ متر مربع فى المهندسين أو منطقة رشدى بالإسكندرية سيصل قيمة القسط الشهرى لها ٤٠٧٦ جنيها (حيث إن متر المبانى يصل إلى الفى جنيه)، كما إن الشقة مساحة ١٢٠ مترا مربعا فى حى سموحة ستصل قسطها الشهرى ٢٠٧٩ جنيها (حيث إن سعر المتر مبانى ١٧٠٠ جنيه) كما إن الشقة ٧٠ مترا مربعا فى المدن الجديدة سيصل قسطها الشهرى إلى ٣٩٦ (فى حالة أن يكون سعر المتر مبانى ٩٠٠ جنيه)، والشقة مساحة ٤٠ مترا مربعا إلى ٢٢٦ جنيها، وفى حالة توفير الأرض لمحدودى الدخل بسعر ٧٠٠ جنيه للمتر مبان فان القسط الشهرى للشقة ٧٠ متر سيصل ٢٦٠ جنيها والـ ٤٠ مترا مربعا سيصل قسطها الشهرى إلى ١٥٠ جنيها شهريا، وإذا وفرت الدولة

---

(١) إيمان عراقي، قبل أن يقر مجلس الشعب مشروع قانون التمويل العقارى، الخبراء يطلبون: دعم سعر الفائدة من الحكومة ورجال الأعمال جوهر نجاح المشروع، خضوع شركات الإقراض العقارى لرقابة البنك المركزى ضرورة لحماية المواطن، جريدة الأهرام الدولى، ٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٠.

(٢) على شيخون، قانون الرهن العقارى " برىء " من عدم الدستورية، الأهرام الاقتصادى العدد ١٦٧٧، ٢٦ فبراير ٢٠٠١، ص٣١.

المرافق فى هذه الأراضي فان سعر الوحدة السكنية ٧٠ مترا مربعا سينخفض لمحدودى الدخل إلى ٢٠٠ جنيه فقط شهريا و١٠٠ جنيه للوحدة مساحة ٤٠ مترا مربعا[١].

(ثالثا) اعادة ترتيب أوضاع الاستثمار فى قطاعات : التشييد - العقارات - الاسكان- سوق المال :

سيتيح قانون التمويل العقارى الحصول على مسكن مناسب وبقروض طويلة الأجل مع ضمان حقوق جميع الأطراف، وتعلق عليه الآمال الكبيرة فى إحداث طفرة إيجابية فى زيادة معدلات النمو الاقتصادى فى العديد من القطاعات الاقتصادية، وسيكون للقانون إنعكاسات إيجابية على الحياة الاقتصادية والاجتماعية لكونه سيعمل على إصلاح الخلل فى سوق الإسكان وسيعمل على توفير المسكن الملائم بالسعر المناسب لكثير من القطاعات السكانية، إذ سيعيد مشروع القانون ترتيب أوضاع كثير من الاستثمارات فى قطاعى العقارات والإسكان إلى جانب قطاعى البنوك وسوق رأس المال، ففى جانب الاستثمارات العقارية والإسكانية يتوقع أن يؤدى القانون إلى انتشالها من حالة الركود الحالية وزيادة حالة النشاط الاقتصادى بها لتقوم بدور مهم فى تفعيل الطلب وزيادة حجمه فى الكثير من القطاعات الصناعية، وفى مجالى البنوك و"البورصة" فإن القانون سيعمل على إيجاد منتجات مالية جديدة فى سوق المال وسيعمل على تحفيز الطلب على اسهم العقارات والإسكان والبنوك[٢].

(رابعا) انعاش حركة الاداء الاقتصادي :

وستكون للقانون آثار إيجابية عديدة بعد صدوره تتمثل فى انتعاش حركة الأداء الاقتصادى بشكل عام وخاصة فى قطاع الاستثمار العقارى وصناعات مواد البناء والتشييد، وهناك دولا عديدة اقل نموا من مصر قد أسرعت لإصدار هذا القانون وحققت نتائج إيجابية فى التنمية العقارية وتوفير المسكن المناسب لجميع الفئات وخاصة محدودى الدخل الذين سيستفيدون بشكل مباشر من خلال تقليل اثر المزاحمة حيث أن الآثار الإيجابية لقانون التمويل العقارى لن تقتصر على قطاع الاستثمار العقارى والأنشطة المرتبطة به بل سيشمل أيضا

---

(١) رأفت سليمان، مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

(٢) عاطف عبد الله، ترحيب كبير فى دوائر الاستثمار والتصدير بتركيز خطاب الرئيس على قضايا العمل الاقتصادى، مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

تحـــريك وتنشيط القطاع المالى وبصفة خاصة نشاط شركات التأمين حيث سيتم تنشيط دورها فـــى ظـــل تطبـــيق القـــانون سواء من خلال التأمين على العقارات أو التامين على المنتفع أو المســـتثمرين فى هذه العقارات أو السعى إلى استحداث نظام تامين على انتظام السداد، وهو ما يعـــرف باســـم التأمين الإئتماني، كما إن شركات التامين ستكون الأكثر استفادة من خلال نظام التوريق للقروض العقارية بما إنها المستثمر طويل الأجل بمصر حاليا ، وأن معيار نجاح هذا القـــانون فى التطبيق هو المساهمة فى تخفيف ما يعانيه الأفراد فى الحصول على مسكن، إلى جانـــب الإسهام فى تخفيف المشاكل التى تعانيها شركات الإسكان فى الحصول على مستحقاتها مقابل عمليات بيع العقارات إلى جانب التشجيع فى إيجاد منظومة اقتصادية جديدة ومتكاملة مع الاستفادة من تجارب الدول التى سبقتنا فى تطبيق قانون التمويل العقارى(١).

وبالنسبة لتحمل المقترض مسئولية التامين بقيمة القرض والمبالغ الملحقة به لدى شركة تأميـــن فـــإن من الخبراء من يرون أن ذلك فى غير محله داعيا إلى أن تتولى الجهة المنشئة لقروض الرهن العقارى التامين على القروض التى تقدمها ولا مانع من تحميل رسوم فى مقابل ذلـــك وأن تكلفة التأمين التى سوف يتحملها المقترض فى ظل الترتيبات المقترحة سوف تكون اقـــل على أساس إن المقرض يؤمن على محفظة من القروض ومن ثم يكون مركزه التفاوضى أكثر قوة(٢).

(خامسا) تنشيط سوق الاوراق المالية :

وتنـــتظر "البورصة" مشروع قانون التمويل العقارى لأن القانون ستكون له انعكاسات إيجابـــية للغايـــة فى الأسهم والتداول فى البورصة خاصة فى قطاع الإسكان والمقاولات الذى تراجعـــت أهميـــته بصـــورة كبيرة خلال الأعوام الماضية، اذ يشير البعض إلى أن قطاعات الإســـكان والعقـــارات والمقاولات فى العديد من "البورصات" الأجنبية تستحوذ على اهتمامات المتعامليـــن فيها وتحتل مكانة متقدمة فى جدول التداول وذلك بسبب وجود القوانين التى تجعل من اسهم شركات الإسكان والعقارات الأكثر نشاطا وطلبا فى السوق(٣).

---

(١) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون التمويل العقارى ينشط سوق العقارات والقطاع المالى ويحمى الثروة العقارية، مرجع سبق ذكره.

(٢) عبد الله ، تخفيض أسعار الفائدة وتخفيف الأعباء على المقترضين، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥

(٣) رأفـــت ســـليمان، مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

(سادسا) اعادة تنظيم أدوار قطاعات التمويل والمقاولات والاسكان :

إن سوق العقارات والإسكان فى مصر تحتاج إلى التنظيم الذى يعيد لها هيبتها وقوتها كأحد القطاعات المؤثرة فى السوق ، وهذا التنظيم كان مفتقدا بفعل غياب قانون التمويل العقارى إذ أن مشروع القانون المطروح للنقاش الان جيد فى مضمونه وسيعمل على إعادة التنظيم السابق الإشارة إليه والذى افتقدته السوق المصرية طوال السنوات الماضية، إن شركات الإسكان خلال السنوات الماضية كانت تقوم بأدوار غير أدوارها حيث كانت تقوم بأدوار التنمية فى إنشاء الوحدات السكنية من خلال خبراتها فى شراء الأراضي والبناء وفى نفس الوقت كانت تقوم بدور المؤسسات المالية التى تبيع للجمهور وهذا الخلط هو الذى احدث اضطرابات وركودا فى سوق الإسكان والعقارات، ومن ثم سيعيد مشروع قانون التمويل العقارى ترتيب هذه الأوضاع لتصبح شركات الإسكان متخصصة فى شراء الأراضي والبناء على أن تقوم المؤسسات المالية المتخصصة التى اعترف بها القانون بدور المؤسسات التى تبيع للجمهور وستتحول العلاقة بين الجمهور (من طالبى الوحدات السكنية) وشركات الإسكان من علاقات ملكية إلى علاقات رهن وهو ما سيعمل على زيادة دورات تداول الأموال فى قطاع الإسكان وهو الأثر الإيجابي الكبير الذى ستكون له انعكاسات إيجابية على سوق الأوراق المالية وعلى شركات الإسكان التى سيخفف عنها أعباء التمويل ونقل هذا العبء إلى عملائها وهو ما سيكون له مردود إيجابي للغاية على شركات الإسكان والنشاط العقارى بصفة عامة، وستصبح اسهم هذه الشركات ذات جاذبية عالية مما سيرفع من حجم الطلب عليها[1].

(سابعا) جذب الاستثمار الاجنبي فى قطاع العقارات والاسكان :

وفى حالة إقرار مشروع قانون التمويل العقارى فإن ذلك سيكون مهما للغاية لجذب قطاعات كبيرة من المستثمرين العرب لدخول السوق المصرية والاستثمار فى قطاع العقارات والإسكان حيث يفضل المستثمرون العرب الاستثمار فى قطاعات الإسكان والعقارات وهو أمر مهم للغاية لجذب مزيد من الاستثمارات للاقتصاد المصرى[2].

---

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.

قوائم المراجع

(أولا) قائمة المراجع باللغة العربية :

١- ابتسام سعد ، " تدابير وقائية مؤقتة لحماية صناعة الالبان المحلية بعد الطفرة الكبيرة فى الواردات " ، جريدة الاهرام اليومية، ٩ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ١٥ .

٢- ابتسام سعد، فى اكبر مناسبة يشهدها عام ٢٠٠٠ ومناسبة قلما تتكرر، التأمين الأهلية تحتفل بعيدها المئوى، الوزير: " الأهلية " لم تدخر جهدا منذ إنشائها لتطوير وتنمية قطاع التأمين، أبو اليزيد: نحظى بأكبر حجم احتفاظ موجود بالسوق المصرى، دور فعال ونشط للتأمين الأهلية فى دعم صناعة التأمين ونشر الوعى التأمينى، التأمين الأهلية قلب صناعة التأمين الوطنية، جريدة الأهرام اليومية، ٦ نوفمبر ٢٠٠٠، ص ٢١.

٣- ابتسام سعد، "على هامش مؤتمر تحديث مصر فى ظل المتغيرات العالمية الجديدة، رئيس الشرق للتأمين يستعرض ورقة عمل عن تحديث آليات العمل فى قطاع التأمين" ، جريدة الاهرام اليومية، ١١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ٢٢.

٤- ابتسام سعد، لأول مرة: وثيقة جديدة لرجال الأعمال تطرحها "التأمين الأهلية" وتغطى "٨" من اخطر الأمراض الحرجة فى عصرنا الحديث، أصدرنا الوثيقة بعد دراسة مستفيضة للسوق ومتطلباته فى المرحلة الحالية، الوثيقة تضمن سداد مبلغ التامين بالكامل ومعاشا عائليا شهريا فى حالة الوفاة والشركة تسدد ٥٠% من قيمة التامين فى حالة الإصابة بأحد الأمراض الحرجة، جريدة الأهرام اليومية، ١٥ يناير ٢٠٠١، ص ٢٣.

٥- ابتسام سعد، " المطالبة بالتكامل و الاندماج في سوق التأمين العربية لمواجهة التكتلات والتحديات العالمية " ، جريدة الأهرام اليومية، ٥ فبراير ٢٠٠١ ، ص ١٦.

٦- ابتسام سعد، " رئيس مصر للتأمين يطرح استراتيجية أداء و ميزانية الشركة و رؤيته المستقبلية حول مزيد من التطور"، جريدة الاهرام اليومية، ٥ فبراير ٢٠٠١، ص ٢٢.

٧- ابراهيم نافع (رئيس مجلس الإدارة ورئيس تحرير الأهرام)، وابراهيم سعدة (رئيس مجلس إدارة مؤسسة أخبار اليوم)، وسمير رجب (رئيس مجلس إدارة دار التحرير)، وجلال دويدار (رئيس تحرير الأخبار) ومحفوظ الانصارى (رئيس تحرير وكالة أنباء الشرق الأوسط)، د. عاطف عبيد رئيس مجلس الوزراء فى حوار مع رؤساء تحرير الصحف حول الوضع الاقتصادى الراهن: ما حدث فى السوق هو تجمد لجزء من الأموال حجب السيولة ونتج عن التوسع فى الاقتراض لسنوات، وقفة

الحكومة لإعادة ترتيب البيت الداخلى أدت إلى قلق لدى المتعثرين فى السداد للبنوك واستمرار شكواهم، خطتنا تقوم على معرفة الأحوال المستقبلية للسوق والسيطرة على العرض، أسباب القلق تعود إلى الإنفاق الكبير على مشروعات جميعها ممولة بالدين لسنوات متتالية، نقوم بتنفيذ برنامج غير مسبوق للرعاية الاجتماعية وبتحديث التشريعات المنظمة للنشاط الاقتصادى، سنعمل على استغلال كل الطاقات المحلية وتحديث معداتها والاهتمام بقضايا التسويق، نستورد ما قيمته ٢,٥ مليار جنيه قمحا و٢ مليار للذرة ومليار للزيوت و٢ مليار مواد كيماوية، أعدنا هيكلة قطاع البترول وتعديل الاتفاقيات وبدأنا الاتفاق على بيع حصة من الغاز للخارج، السياحة عادت إلى معدلات كبيرة وسنعمل على تطوير مشروعاتها وتعزيز أجهزة الرقابة والتفتيش فى البواخر والفنادق، جريدة الأهرام اليومية، ٢٩ أغسطس ٢٠٠٠، ص ص ٣- ١٥.

٨- إبراهيم نافع، "عبيد يؤكد بدء انفراج الأزمة الاقتصادية والتحسن يلمسه الجميع خلال ٦ اشهر، رئيس مجلس الوزراء يكشف أنباء جديدة فى حواره مع رؤساء تحرير الصحف: خطة شاملة للقضاء على البطالة تتضمن توفير ٨٨٠ الف فرصة عمل سنويا، شغل وظائف الحكومة بعدالة من خلال الإعلان وإنشاء مكتب للتظلمات، وحدات خاصة داخل البنوك للتعامل مع المواطنين فى مشروعات الصندوق الاجتماعى، الصندوق يقوم بتمويل إنشاء الف وحدة صحية موزعة على الف قرية، ضمان التوزيع العادل للدخول من خلال سياسة ضريبية صارمة وفعالة، نحتاج إلى معدل نمو ٨% سنويا والى جهاز مصرفى قوى وزيادة فى الاستثمارات الأجنبية المباشرة"، جريدة الأهرام اليومية، ١٦ فبراير ٢٠٠١، ص ١.

٩- اتحاد بنوك مصر يؤكد أهمية مشروع قانون التمويل العقارى، ويطالب بتوفير ٩٠% من التمويل يحتاجها تنفيذ القانون، جريدة الأخبار اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ٨.

١٠- أحمد الدسوقي، " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" الأخبار ، ٢٧ مارس ٢٠٠١ ، ص ٥.

١١- احمد السيد النجار ، "الازمة فى سوق الصرف .. الاسباب وسبل المواجهة " ، جريدة الاهرام اليومية، ٩ أكتوبر ٢٠٠٠، ص٢٧.

١٢- أحمد العطار " تشكيل مجموعات عمل لدراسة مشاكل رجال الصناعة وتحديد وسائل حلها " جريدة الأهرام اليومية ٨ أغسطس ٢٠٠٠ ، ص ١٤.

١٣- أحمد العطار "وزير الصناعة فى اجتماعه مع قيادات التوحيد القياسى:برنامج شامل لتطوير المواصفات القياسية للنهوض بالصناعة المصرية" ، جريدة الأهرام اليومية، ٢٢ أغسطس ٢٠٠٠، ص١٥.

١٤- احمد العطار، إجراءات حاسمة لوقف حرب الأسعار فى سوق الغزل والنسيج، الاتفاق على قواعد محددة للتسويق تراعى مصالح المنتجين والمشترين من المصانع والتجار، ٧% حد اقصى لتخفيضات الغزل ومتوسطات سعرية للأقمشة وفترة ائتمان تتراوح بين ٣ و٥ اشهر طبقا لنوعية المنتجات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٨ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.

١٥- احمد الغمرى، لجنة الإسكان تطلب سرعة تقديم قانون التمويل العقارى، جريدة الأهرام اليومية، ٢٨ فبراير ٢٠٠١، ص ٢٧.

١٦- أحمد الغمرى " الرهن العقارى فى الطريق " ، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠٠١/٣/٢١، ص٣٤.

١٧- أسامة عبد العزيز ، فى اجتماع المجموعة الوزارية للسكر برئاسة عبيد: " زيادة الكميات المطروحة من السكر إعتبارا من اليوم من ١٥ إلى ٦٢ ألف طن شهريا وبسعر ١٣٠ قرشا، توفير إحتياجات المقاهى ومصانع الحلوى والمنتجات الغذائية بسعر ١٥٠ قرشا للكيلو " جريدة الأهرام اليومية ٢٣ أكتوبر ٢٠٠٠، ص١٤.

١٨- أسامة عبد العزيز، "عبيد يجتمع برؤساء مؤسسات التمويل العقارى ووزيرى الاقتصاد والإسكان ومحافظ البنك المركزى"، جريدة الأهرام اليومية، ١٢ يناير ٢٠٠١، ص ٦.

١٩- أسامة غيث، فى اجتماعات مجموعة الـ ١٥ بالهند: تحديد استراتيجية دعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة تكنولوجيا، جريدة الأهرام اليومية، ١٣ يناير ٢٠٠١ص ١٧.

٢٠- أفكار الخرادلى: "الرئيس يستعرض محاور الخطة القومية للإتصالات والمعلومات" ، جريدة الأهرام اليومية ، المؤرخ ٣١ يناير ٢٠٠٠، ص٣.

٢١- الاهرام الاقتصادي، "توقيع عقد تكميلي لمشروع تحويل السيارات للعمل بالوقود المزدوج (غاز/بنزين)"، العدد الاسبوعي رقم ١٦٥١، بتاريخ ٢٨ أغسطس٢٠٠٠، ص ٧١.

٢٢- الاهرام الاقتصادي، "خمسة مشروعات تنموية بالشرقية"، العدد الاسبوعي رقم ١٦٥١ بتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٠٠، ص ٧١.

٢٣- الاهرام الاقتصادي،"تنمية المشروعات الصغيرة بالاسماعيلية"،العدد الاسبوعي رقم ١٦٥١، بتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٠٠، ص٧١.

٢٤- الاهرام الاقتصادي، "تنمية المشروعات الصغيرة بسوهاج مع مراعاة البعد التكنولوجي"، العدد الاسبوعي رقم ١٦٥١، بتاريخ ٢٨ أغسطس٢٠٠٠، ص ٧١.

٢٥- الاهـرام الاقتصـادي، "سـاحل التكنولوجيا"، العدد الاسبوعي رقم ١٦٥١، بتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٠٠، ص ٧١.

٢٦- الأهـرام الاقتصادي، "سوزان مبارك و مشروعها الجديد: " المسكن للجميع " العدد ١٦٥٤ ، ١٨ سبتمبر ٢٠٠٠، ص١٤.

٢٧- إيمان عراقى، "قبل أن يقر مجلس الشعب مشروع قانون التمويل العقارى، الخبراء يطلبون: دعم سـعر الفـائدة مـن الحكومة ورجال الأعمال جوهر نجاح المشروع، خضوع شركات الإقراض العقـارى لـرقابة البـنك المركزى ضرورة لحماية المواطن"، جريدة الأهرام الدولى، ٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٠.

٢٨- بصراحة البورصة المصرية المشكلات والحلول، مطلوب المزيد من الحصانة لرئيس هيئة سوق المـال لمواجهة إختلال التوازن فى القوى، التقسيم الحالى لجداول القيد يتيح حصول العديد من الشـركات على إعفاءات ضريبية دون وجه حق، جريدة الاهرام اليومية، ١٩ اغسطس ٢٠٠٠، ص ٢٣.

٢٩- البـنك الوطـنى للتنمـية، صرح كبير فى مسيرة الاقتصاد القومى، جريدة الأخبار اليومية، ٢٥ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٦.

٣٠- البورصـة المصرية ، ملحق متخصص يصدر مع الأهرام الاقتصادى ، العدد ١٧٨ فى ٩ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ١٩،١٨.

٣١- جـريدة الأخـبار اليومـية، اجتماع خبراء المشروعات الصغيرة بمجموعة الـ١٥ ، ١٩ فبراير ٢٠٠١، ص٥.

٣٢- جـريدة الأخـبار اليومية، مشروع قومي لتشغيل ٢٠٠ الف خريج سنويا بالتعليم ، ١٩ فبراير ٢٠٠١، ص٥.

٣٣- جريدة الأهرام اليومية، ٧ محاور إستراتيجية طرحها د. والي على مجلس الوزراء لتوفير فرص عمل لشباب الخريجين، ٦ يناير ٢٠٠١، ص٢٤.

٣٤- جريدة الأهرام اليومية، "فى احدث تقرير للبنك المركزى، تحسن مؤشرات الاقتصاد المصرى خلال أكتوبر ٢٠٠٠"، ١٥ يناير ٢٠٠١، ص ١٧.

٣٥- جريدة الأهرام اليومية، كل المشروعات الصندوق الاجتماعي تخضع لتقويم ومراجعة من الاجهزة الرقابية للدولة والدول والجهات المانحة ، ٨ فبراير ٢٠٠١، ص٢٦ .

٣٦- جـريدة الأهـرام اليومـية، مـنافذ للصـندوق الاجتماعـي بكل بنك للتعامل المباشر مع شباب المقرضين، ١٩ فبراير ٢٠٠١، ص١٧.

٣٧- جمـال فاضل " البنوك تبحث تعديل "ميثاق ٨٥" و مواجهة التجاوزات بعقوبات " ، مجلة الأهرام الاقتصادي، العدد الاسبوعي ١٦٣٩ ، ٥ يونيو ٢٠٠٠ ، ص ص ١٦-١٧.

٣٨- جمـال فاضـل ، " حرق القروض أحدث اتهام للرهن العقاري "، مجلة الأهرام الاقتصادي ، العدد الأسبوعى رقم ١٦٣٩، فى ٥ يونيو ٢٠٠٠ ، ص ص ١٦ -١٧.

٣٩- جمـال محمـد غـيطاس، " بطاقـات ائتمان (تخيلية) تعمل برقم سري عبر "الانترنت" وشبكات المعلومات " ، جريدة الاهرام اليومية، ٣٠ يناير ٢٠٠١ - ص٢٢.

٤٠- جمـال يونس، الصندوق الاجتماعى يتجاهل مؤشرات الفقر والبطالة فى توزيع المشروعات على الشباب، جهاز المحاسبات يؤكد انحراف الصندوق عن أهدافه الاجتماعية وينتقد رفع سعر الفائدة إلى ١٣%، وفق تمويل مكافآت المعاش المبكر منذ ٣ سنوات وإخطار وزير قطاع الأعمال بنفاد الموارد، ٤٣٠ مليون جنيه انخفاضا فى المنح المقدمة من الاتحاد الأوروبي والمانيا وأبو ظبى، القاهـرة الكـبرى تسـتحوذ على ثلث المبالغ المخصصة للمستفيدين، جريدة الوفد اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ٥.

٤١- جمعـه عـبد الصبور "حتى لاتتكرر السحابة السوداء فى سمائنا" ، جريدة الأخبار اليومية، ١٣ سبتمبر ٢٠٠٠، ص٥.

٤٢- جهـود مستمرة لتطوير الصناعات الغذائية فى مصر ، د. يوسف والى: إستخدام الذرة والشعير فـى صـناعة الخـبز قلل استيراد القمح، قاعدة للمعلومات تضم مؤشرات النمط الغذائى وطبيعة الوجبة المصرية ، تطوير كامل لقطاع العاملين فى مجال الألبان ليصل للمستوى العالمى ، جريدة أخبار اليوم ، ١٩ أغسطس٢٠٠٠، ص١٠.

٤٣- حـازم حسـن ، البـنوك ومعايير المحاسبية الدولية " الاهرام الاقتصادي العدد الاسبوعي رقم ١٤٨٠ بتاريخ ١٩ مايو ١٩٩٧ ، ص ص ٤٨-٤٩.

٤٤- حسـن عاشور ، سلامة حسن " الرئيس يعطى إشارة بدء تشغيل القمر المصرى الجديد: (مبارك نايل سات ١٠٢) جسر لحوار الحضارات وتفاعل الثقافات " جريدة الأهرام اليومية ، ١٣ سبتمبر ٢٠٠٠، ص٣.

٤٥- حسن عبد المنعم و على داود، وزير التموين فى دمياط: مجلس أعلى للسكر يضم وزارات الصناعة والتموين وقطاع الأعمال، لا مساس بسعر رغيف الخبز المدعم وإنشاء ٥ صوامع جديدة للحبوب،جريدة الأهرام اليومية،١٧سبتمبر ٢٠٠٠،ص١٤.

٤٦- حسن عبد المنعم ، " تعديل قانون الملكية الفكرية فى إطار الاتفاقيات الدولية " ، جريدة الأهرام اليومية ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٠ ، ص ١٤.

٤٧- حسن القدحاوى، البورصة تفتح ذراعيها للقطاع الخاص ، الاهرام الاقتصادي، ملحق البورصة المصرية العدد رقم ٥٠، ٢٧ إبريل ١٩٩٨، ص ص ٨- ٩.

٤٨- حسين الجمال " بدء تنفيذ ١٠٠وحدة صحية في القري بتكلفة ٢٨٠ مليون جنيه " ، جريدة الأهرام اليومية ، ٢٦ ديسمبر ٢٠٠٠ ، ص ١٤.

٤٩- حسين الجمال " تيسيرات جديدة للشباب لاقامة مشروعاتهم و توفير ٤٥٠مليون جنيه فورا" جريدة الأهرام اليومية ، ٦ يناير ٢٠٠١ ، ص ٢٧.

٥٠- حسين الجمال، " اصدار وثائق تأمين على ٦١٠٠ مشروع صغير باجمالي قروض مضمونة ١٦٥ مليون جنيه " ، جرية الأهرام اليومية، ٣ فبراير ٢٠٠١ ، ص ٢٧.

٥١- حمدى الحسينى، التكنولوجيا الحديثة ضرورة لرفع مستوى أداء العمل المصرفى، المطالبة بدعم الإستثمارات فى مجال التكنولوجيا، مجلة البنوك، العدد رقم ٢٤، مارس - أبريل ٢٠٠٠، ص ٣٤.

٥٢- خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون التمويل العقارى ينشط سوق العقارات والقطاع المالى ويحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

٥٣- خيرى نور الدين، الدرش فى لجنة الشباب بمجلس الشعب، الصندوق الاجتماعى يحقق أهدافه وموارده ١,٥٦ مليار جنيه، جريدة الأخبار اليومية، ١١ يناير ٢٠٠١، ص ٨.

٥٤- خيرى نور الدين، وزير الاقتصاد والمالية فى الحزب الوطنى، إصدار سندات لقانون التمويل العقارى، المناطق الاقتصادية الخاصة تخضع لرقابة جهاز المحاسبات، جريدة الأخبار اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ٨.

٥٥- رأفت أمين، اتحاد غرف الـ ١٥ ينقل حزمة من التكنولوجيات الهندية إلى الصناعات الصغيرة المصرية، جريدة الأهرام اليومية، ٦ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٤.

٥٦- رأفت سليمان، "مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات"، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

٥٧- راوية الصاوى، محافظ البنك المركزى يكشف أوراقه، نعم البنوك " تلعب " فى البورصة، نحن لا نقرض المفلسين ولا فائدة مميزة لمالكى الأسهم، خصخصة البنوك قادمة ولكن فى الوقت المناسب، الاهرام الاقتصادي - ملحق البورصة المصرية العدد الأول، ١١ مايو ١٩٩٧، ص ص ٤ - ٥.

٥٨- رئيس الهيئة العامة للاستثمار: ورؤية تشخيصية لمشكلات الاستثمار وحلولها ووضعها أمام مجلس المحافظين فى اجتماعه القادم، ٥٣١ اجراءا يقوم بها المستثمر و١٦ جهة يتعامل معها لإقامة وتشغيل مشروعه الاستثمارى، فشل تجربة مكاتب خدمة المستثمرين يرجع لانعدام الأساسي التشريعى والإداري لهذه المكاتب، دخول دول عربية جديدة تتنافس فى جذب الاستثمارات الأجنبية بغرض التطوير الشامل لإدارة الاستثمار فى مصر، توحيد نظم الاستثمار جهة وتشريعا اصبح ضرورة لمواجهة مشكلاته والدخول فى سوق المنافسة، اختصاصات محددة لجهاز تنمية الاستثمار وإدارات المناطق الصناعية وإدارات خدمة المستثمرين، مقترح شامل تتقدم به هيئة الاستثمار لمجلس المحافظين لتطوير الاستثمار فى مصر من خلال إنشاء جهاز لتنميته بكل محافظة، جريدة الأهرام اليومية، ٩ سبتمبر ٢٠٠٠، ص٢٣.

٥٩- رجاء عبد المنعم خليل، "مقدمة عن النظام المصرفى المصرى وتطوره: دور البنوك فى المرحلة الثانية من الإصلاح الاقتصادى من ١٩٩١ حتى الان، دور البنوك بالتعاون مع الصندوق الاجتماعى للتنمية فى دعم الصناعات الصغيرة"، مقالة غير منشورة.

٦٠- رشا أبو المجد و خليفة ادهم، وزيرا السياحة والتنمية المحلية فى افتتاح مؤتمر أفاق الاستثمار السياحى، ٢٤,٥% معدل نمو حركة السياحة لمصر يمثل ٦ أمثال المعدل العالمى و٤ أضعاف معدل النمو الاقتصادى بمصر، جريدة الأهرام اليومية، ٧سبتمبر ٢٠٠٠، ص ١٤.

٦١- زينب إبراهيم، استثمارات التأمين فى البورصة من يحميها؟، الأهرام الاقتصادى، العدد الاسبوعي رقم ١٤٨٠، ١٩ مايو ١٩٩٧، ص ص ٤٨- ٤٩.

٦٢- زينب إبراهيم، مواجهة ساخنة بين رجال الأعمال وخبراء التأمين، الأهرام الاقتصادى، العدد الاسبوعي رقم ١٥٠٩، ٨ ديسمبر ١٩٩٧، ص ص ٤٠-٤١.

٦٣- سلوى غنيم، البنوك تقود "البورصة" ، الخبراء يطالبون بتفعيل دور البنوك فى تنشيط سوق المال، ١١% من أصول البنوك اسهم وسندات، الأهرام الاقتصادى ، ملحق البورصة المصرية ، العدد رقم ١٧٣، ٤ سبتمبر ٢٠٠٠، ص ص ١٢- ١٣.

٦٤- سلوى غنيم، خلال شهرى يناير وفبراير ٢٠٠١، طرح ٢٠٠٠ وحدة سكنية و٤٠٠ قطعة ارض فى مصر الجديدة والمقطم والفسطاط والعبور، جريدة الأهرام اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٤.

٦٥- سليمان فؤاد، سوق العقارات تتهاوى، ٥٠% انخفاض للأسعار، شقة للإيجار تعود، جريدة الجمهورية اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ٤.

٦٦- سمير محمد علي " البنك الاهلي المصري يحقق أعلى قيمة و أعلى معدل نمو في صافي الارباح بين بنوك القطاع العام التجارية في ٢٠٠٠/٦/٣٠ " جريدة الاهرام اليومية، ٨ يناير ٢٠٠١ ، ص ٢٢ .

٦٧- الشارع المصرفي، "بنوك برنامج الاستيراد الامريكي تضخ ١٦٠ مليون دولار"، الاهرام الاقتصادي، العدد الاسبوعي رقم ١٦٥٠، تاريخ ٢٠٠٠/٨/٢١ ، ص ص ٢٢-٢٣.

٦٨- الشارع المصرفى، تقرير المركزى الـ "سرى وغير قابل للتداول" المقدم لمجلس الشعب: البنوك جذبت ٢٣,١ مليار ودائع وضخت ٢٢,٦ مليار قروضا، شركة تقييم ضمانات العملاء تستهدف محاصرة دراسات الجدوى المشبوهة، الأهرام الاقتصادى العدد الاسبوعي رقم ١٦٦٠، فى ٣٠ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ص ٢٢- ٢٣.

٦٩- شريف جاب الله، بعد وصول سعر صرف الدولار إلى ٣٦٢ قرشا فى شركات الصرافة، إلى أى حد تؤثر الارتفاعات الأخيرة على الاقتصاد المصرى؟، إسماعيل حسن: النسبة الغالبة من تعاملات الدولار تتم من خلال البنوك وبالأسعار المعلنة ولا خوف من هذه الزيادات فى شركات الصرافة، لا أتصور لجوء المشروعات الاقتصادية إلى شركات الصرافة لتلبية احتياجاتها، عضو مجلس إدارة هيئة سوق المال: دور أساسي لقطاعى الأعمال العام والخاص فى رفع قيمة الجنيه المصرى، زيادة حصة العملات الأخرى غير الدولار فى مكونات الاحتياطات الأجنبية بالبنك المركزى، التحذير من التخفيض الإداري المفاجىء فى سعر الصرف وتفعيل آليات السوق، جريدة الأهرام اليومية، ٢٦ أغسطس ٢٠٠٠، ص ٢٣.

٧٠- شريف جاب الله " الصندوق الاجتماعي يوفر ٩٠ ألف فرصة عمل العام الحالي عن طريق ألف قرض " جريدة الأهرام اليومية ، ٧ فبراير ٢٠٠١ ، ص ١٥.

٧١- شـريف جـاب الله، تيسيرات جديدة فى مجال ضمانات مشروعات الشباب الصغيرة، زيادة حجم الجزء المضمون من القروض إلى ٨٠% والحد الأقصى لها إلى ٢٠٠ الـف جنيه بدلا من ١٠٠ الـف، تخفـيض حجـم المسـاهمة المطلوبة من الشاب بنسبة ٥٠% للتيسير على الشباب فى الحصول على القروض، جريدة الأهرام اليومية، ٢٤ فبراير ٢٠٠١، ص ٢٧.

٧٢- شـهيرة الـرافعى، وزير التعمير لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأراضي انتهى، فكر جديـد لإدارة المـدن، سـوق العقـارات يشـهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادى العدد ١٦٤٩، ١٤ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.

٧٣- عائشـة عـبد الغفـار : " عبيد فى المؤتمر الثالث لرؤساء البعثات المصرية فى الخارج : دور للدبلوماسـية المصـرية فى استكشاف الفرص الخارجية للاقتصاد المصري " ، جريدة الأهرام اليومية ٢٩ أغسطس٢٠٠٠ ، ص ١٤.

٧٤- عـادل إبراهيم، دراسة إنشاء شركات جديدة للخدمات البترولية لتشغيل شباب الخريجين، ضوابط لترشـيد اسـتهلاك السـولار وتخصيص ٥٠ مليون لتجديد اسطوانات البوتاجاز، جريدة الأهرام اليومية، ١٦ فبراير ٢٠٠١، ص٧.

٧٥- عـادل اللقانى "توقيع عقد أول شركة وطنية لتقديم خدمات التجارة الأليكترونية"، جريدة الأهرام اليومية، ١٣ أغسطس٢٠٠٠، ص١٥.

٧٦- عـادل اللقانـي،" قطـاع التشييد يدعم تنافسيته بشبكة معلومات اقليمية على الانترنت"،الأهرام الاقتصادي، العدد رقم ١٦٥٥، ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٠، ص٧٢.

٧٧- عـادل اللقانـي، "مجلس الشعب يناقش مشروعي قانونين لخدمة التجارة الالكترونية ، مساواة التوقـيع الالكتروني بالعادي على المستندات على شبكة المعلومات"، جريدة الاهرام اليومية، ٣٠ يناير ٢٠٠١، ص ١٤.

٧٨- عـاطف زيـدان، مراكز تكنولوجية بخبرات أجنبية لتطوير المشروعات الصغيرة، جريدة الأخبار اليومية، ١٩ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٢.

٧٩- عـاطف عبد الله، ترحيب كبير فى دوائر الاستثمار والتصدير بتركيز خطاب الرئيس على قضايا العمـل الاقتصـادى، مشـروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

٨٠- عاطف عبد الله ، تخفيض أسعار الفائدة وتخفيف الأعباء على المقترضين، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص١٥.

٨١- عاطف عبد الله ، "حصة اكبر لتمويل الإسكان الاقتصادى والمتوسط"، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

٨٢- عاطف عبد الله، دور للبنوك فى تحريك سوق العقارات، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

٨٣- عبد الرحمن عقل، ماذا دار فى اجتماعات محافظ البنك المركزى مع قيادات الجهاز المصرفى؟، لا تراجع عن حرية التعامل فى النقد الأجنبي، حدود السحب النقدى الضرورات والمحظورات، جريدة الأهرام اليومية، ١٣ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ٦.

٨٤- عبد الرحمن عقل " التأمين في حياة الناس " ، جريدة الاهرام اليومية، ٢٥ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

٨٥- عبد الفتاح الجبالي "الجنيه المصري بين البنك المركزي وشركات الصرافة"، جريدة الاهرام اليومية، ٩ أكتوبر ٢٠٠٠،ص٢٧.

٨٦- عبد المعطي أحمد، " الزيادة في أجرة الأماكن غير السكنية في ضوء المشروع الجديد " الأهرام في ١٦ مارس ٢٠٠١ ، ص ١٥.

٨٧- عبد المعطي أحمد " اغتيال حق الملكية في مشروع قانون التمويل العقاري "، جريدة الأهرام اليومية، في ١٦ مارس ٢٠٠١ ، ص ١٥.

٨٨- عبد الناصر محمد، فى إطار ملاحقة تطورات سوق المال، التدريب على جرائم البورصات، الأهرام الاقتصادى العدد الاسبوعي رقم ١٧٣، ٤ يونيو ٢٠٠٠، ص ص ١٤ -١٥.

٨٩- عبيد فى حوار مع رؤساء تحرير الصحف حول برنامج الحكومة فى المرحلة المقبلة، توفير وظائف الحكومة وتوزيعها على اساس جغرافى فى كل المحافظات، هذه اول حكومة تطرح مشكلة البطالة وتعترف بحجمها وتاخذ زمام المبادرة لمواجهتها، الدولة تنفق سنويا خمسين مليار جنيه على التعليم والصحة والكبارى ودعم السلع التموينية والدفاع والامن القومى والشرطة والكهرباء والمياه وهذا انفاق لا يمكن التخلى عنه، الانفاق على احتياجات المواطنين يصل الى اكثر من ١٠٠ مليار جنيه بينما موارد البترول والقناة والجمارك والضرائب ٧٥ مليار مما يستوجب البحث عن موارد جديدة، بعض المتعثرين من رجال الاعمال

وراء مـــا يـــتردد عـــن عدم انتعاش السوق، لابد ان يتوافر للمصريين تعليم متميز وراق ولن يتحقق ذلك الا بمشاركة الجميع، جريدة الاهرام اليومية، ١٦ فبراير ٢٠٠١، ص ١٥.

٩٠- عصـــام حشـــيش، فـــريق عمل من البنك الدولى يشارك فى وضع نظام الجودة القومى لمصر، جريدة الأخبار اليومية، ٣ سبتمبر ٢٠٠٠، ص ١٢.

٩١- عصـــام السباعى، مهلة ٣ أشهر لتوفيق أوضاع شركات تقييم الأوراق المالية ، جريدة الأخبار اليومية، ٨ أكتوبر ٢٠٠٠، ص٨.

٩٢- عصام رفعت، زينب إبراهيم، ندوة الاقتصادي تناقش هموم صناعة التأمين ومستقبلها، الأهرام الاقتصـــادى. العـــدد الاســـبوعي رقم ١٦٣٩، ٥ يونيو ٢٠٠٠، ص ص ٢٢- ٣١، شارك فى الـــندوة كـــل مـــن : د. مصطفى السعيد (وزير الاقتصاد الاسبق)، د. عادل عز (وزير البحث العلمـــي الاســـبق)، حسن حافظ (رئيس الاتحاد المصري للتأمين)، خيري سليم (رئيس الهيئة المصـــرية للاشـــراف والرقابة على التأمين)، محمد ابو اليزيد (رئيس شركة التأمين الاهلية)، معـــوض حســـنين (رئـــيس شركة مصر للتأمين)، فتحي يوسف (رئيس شركة الدلتا للتأمين)، ســـمير متولي (رئيس شركة المهندس للتأمين)، محمد عبد الفتاح (رئيس شركة قناة السويس للتأمين)، هبة الله كمال (العضو المنتدب لشركة قناة السويس للتأمين) محمد حلمي عبد السلام (رئـــيس الشـــركة المصـــرية لاعـــادة التأمين)، حازم نور وفاطمة عبد الفتاح (شركة التأمين الاهلـــية)،د.على احمد شاكر، د. جلال عبد الحليم حربي، د.سامي نجيب، احمد محمد ابراهيم، الكيميائي عبد البديع الباشتلي، الاهرام الاقتصادي، العدد الاسبوعي رقم ١٦٣٩،٥ يونيو ٢٠٠٠ ص ص٢٢-٣١.

٩٣- عـــلاء عبد الله، ٦٢,٥ مليون جنيه لإقامة ٢٩٠٠ مشروع اقتصادى جديد بالغربية بتمويل من الصندوق الاجتماعى، جريدة الأهرام اليومية، ١٧ فبراير ٢٠٠١، ص ٢٩.

٩٤- علـــى شيخون، قانون الرهن العقارى " برىء " من عدم الدستورية، الأهرام الاقتصادى، العدد رقم ١٦٧٧، ٢٦ فبراير ٢٠٠١، ص٣١.

٩٥- عيســـى مرشـــد، فى اجتماع وزارى برئاسة عبيد ، الانتهاء من إعداد قانون التمويل العقارى وعرضه على مجلس الشعب خلال أيام جريدة الأخبار ، ١٢ يناير ٢٠٠١، ص١.

٩٦- فى جلستى استماع بلجنة الشباب بمجلس الشعب، المطالبة بمشاركة الجمعيات الأهلية والقطاع الخـــاص فى توفير فرص العمل، الصندوق الاجتماعى يحل ٢٠% من مشكلة البطالة من خلال المشروعات الصغيرة، جريدة الأهرام اليومية، ١٣ يناير ٢٠٠١، ص ١٥.

٩٧- فـــى لقاء مهم بين وزير الاقتصاد ورئيس الشرق للتأمين، عقود لتشغيل الشباب لحل مشاكلهم وتخفـــيف المعانـــاه عـــن أســـرهم، تأكيد وزير الاقتصاد على استمرار اهتمام التأمين بقضايا المجـــتمع، اســـتمرار سياسة الشرق للتأمين فى سرعة صرف التعويضات لمستحقيها، الوزير يؤكـــد بـــان العامليـــن أولا وحقوقهم كاملة ولن تتعارض مع الخصخصة، مزيد من الامتيازات لعمـــال الشـــركات الرابحة والأرباح والحوافز تصرف فى مواعيدها، جريدة الأهرام اليومية، ٦ نوفمبر ٢٠٠٠، ص ٢٠.

٩٨- فـــى مناقشات حول البطالة والصندوق الاجتماعى والشباب (١)، أولوية للمشروعات الصغيرة فى المناقصات الحكومية، جريدة الأهرام اليومية، ١٣ يناير ٢٠٠١، ص ٢٩.

٩٩- لتدعيم مشروعات الشباب عام ٢٠٠١، إنشاء ٢١ مركز دعم فنى وحضانة لتقديم نصائح فنية للشـــباب، مشروع لتدريب ٧٥٠٠ شابا على إدارة الأعمال والتركيز على مشروعات تكنولوجيا المعلومات ، جريدة الأهرام اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ٢٣.

١٠٠- لطف الله امام صالح، " اطار منهجي لدراسة تحليل التكلفة و الفعالية للمشروع القومي لمكافحة امـــراض الاســـهال " ، المشروع القومي لمكافحة امراض الاسهال ، وزارة الصحة المصرية ، ابريل ١٩٩٠ ، ١٠٠ صفحة بالانجليزية ، تم اجراء الدراسة طبقا للعقد رقم ١٧ المؤرخ يناير ١٩٩٠ والمبرم مع بيت الخبرة الامريكي بواشنطن :
John Snow For Public Health Group Incorporation , J.S.I .

١٠١- لطـــف الله امـــام صالح وآخر، "اعمال البنوك" ، (كتاب تأليف مشترك) - وزارة المالية -عام ١٩٧٠.

١٠٢- لطـــف الله امام صالح، "الالفية الثالثة و ذوو الاحتياجات الخاصة " ، معهد التخطيط القومي - مركز التخطيط الاجتماعي والثقافي ، ١٩٩٩ ، ٥١ صفحة باللغة العربية.

١٠٣- لطـــف الله امـــام صالح، " الانعكاسات الصحية للوضع التغذوي لاطفال ما قبل سن المدرسة " ، بحث منشور بمؤتمر : " الطفل المصري بين الخطر والامان " ، معهد الدراسات العليا للطفولة (جامعـــة عيـــن شـــمس) بالتعاون مع هيئة الاغاثة الاسلامية العالمية ، ٣-٦ ابريل ١٩٩٥ ، القاهرة ، من صفحة ٤٩ الى صفحة ١١٣ .

١٠٤- لطف الله امام صالح، " تبويب وتحليل وتقويم رياضي لموارد وعوامل الجذب السياحي بمنطقة الاكـــوا" قســـم النقل والاتصالات والسياحة ، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي اسيا، الامم المتحدة ، ٢/٨٣، ابريل ١٩٨٣، بغداد ، العراق، ٣٩ صفحة بالانجليزية .

١٠٥- لطـف الله امام صالح، " تجربة انشاء مركز للمعلومات (دراسة حالة المجلس القومي للطفولة والامومة)، المؤتمر السنوي الثاني للاحصاء والنمذجة الالية فى العلوم الاجتماعية والانسانية، مركـز نظـم المعلومـات والحاسبات الالكترونية- كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة ، ٣-٥ فبراير ١٩٩٠ ، ٣٦ صفحة بالعربية .

١٠٦- لطـف الله امـام صالح، "تقدير التكلفة الاستثمارية لخلق فرصة عمل بقطاع الخدمات الصحية بمصر"، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء ، القاهرة،١٩٨٤.

١٠٧- لطـف الله امام صالح، " تقويم اقتصادي لمشروع زامار للرعاية الصحية الاساسية " اليمن" ، يولـيو ١٩٩٢، تم اجراء الدراسة (مع اخرين) لحساب وزارة الخارجية الهولندية وطبقا لعقد مبرم مع الحكومة الهولندية - باللغة الانجليزية .

١٠٨- لطـف الله امام صالح، "تقويم عناصر مدخلات و مخرجات مرحلة التعليم الثانوي العام" ، معهد التخطـيط القومـي - مركـز التخطيط الاجتماعي والثقافي، مايو ١٩٩٥، ٦٢ صفحة باللغة العربية .

١٠٩- لطـف الله امـام صـالح، "تقويـم لتطور القوة الشرائية للتمويل الحكومي لمنظومة الجامعات المصـرية "، معهد التخطيط القومي - مركز التخطيط الاجتماعي والثقافي، مايو ١٩٩٦ ، ٧٥ صفحة باللغة العربية .

١١٠- لطـف الله امـام صالح، " تقويم مشروعات التنمية والرعاية الاجتماعية ، الكتاب الاول، تقويم مشروعات رعاية المتخلفين عقليا " المعهد المصري لتقويم البرامج، القاهرة، جمهورية مصر العربية ، مع آخرين، مراجعة وتقديم ا.دمختار حمزة، ١٩٨٥، ١٧٧ صفحة باللغة العربية، تم ايداعه بدار الكتب والوثائق القومية برقم ٨٥/٤٤٩٨ بتاريخ ١٩٨٥/٧/١٣.

١١١- لطـف الله امام صالح، "ثقافة الطفل المصري فى البناء البرامجي لوسائل الاعلام (١٩٧٠-١٩٩٠) " دراسـة منشـورة بمؤتمـر : الاسرة والتنمية ، معهد التخطيط القومي ١-٣ ابريل ١٩٩٥، القاهرة ، ٧٧ صفحة باللغة العربية .

١١٢- لطـف الله امـام صـالح، " دراسـة جدوى انشاء معمل للهندسة الوراثية " ، مشروع ابحاث البلهارسيا ، وزارة الصحة المصرية ، مع اخرين ، يوليو ١٩٩٠ . ٣٦ صفحة بالانجليزية، تم اجراء هذه الدراسة طبقا للعقد المبرم مع بيت الخبرة الامريكي:
Medical Service Corporation International , M.S.C.I .

١١٣- لطف الله امام صالح، " الطفولة : المكون السكاني الاولى بالرعاية "، وزارة الاعلام، الهيئة العامة للاستعلامات، مركز الاعلام والتعليم والاتصال، سبتمبر ١٩٩٤، ٢٠٩ صفحة باللغة العربية .

١١٤- لطف الله امام صالح، " الفقر البيئي للاسرة المصرية " ، دراسة منشورة بمؤتمر: الاسرة والتنمية، معهد التخطيط القومي ١-٣ ابريل ١٩٩٥ ، القاهرة ، ٥٧ صفحة باللغة العربية .

١١٥- لطف الله امام صالح، " كفاية، كفاءة ، فعالية، عوائد الاستثمار فى التعليم بجمهورية كوريا الجنوبية "، وزارة التعليم العالي، مركز دراسات وابحاث التعليم العالي فبراير ١٩٩٤، ٨٢ صفحة باللغة العربية، بحث مقدم للسيد الاستاذ الدكتور/ وزير التربية والتعليم لجمهورية مصر العربية .

١١٦- لطف الله امام صالح، " مشروع توشكى : " الانسان - الاستثمار - التنمية "، كتاب الشباب، مكتبة الاسرة ، مهرجان القراءة للجميع ١٩٩٨، الهيئة المصرية العامة للكتاب، رقم الايداع بدار الكتب ١١٨٨٦/١٩٩٨، ١٦٧ صفحة باللغة العربية، القاهرة .

١١٧- لطف الله امام صالح، " منهج اعداد الخطة القومية للطفولة والامومة " ، المجلس القومي للطفولة والامومة ، القاهرة ، يناير ١٩٩٠ ، ٣٣ صفحة بالعربية .

١١٨- لطف الله امام صالح، " "منهج توصيف عناصر مركز للمعلومات (دراسة حالة المجلس القومي للطفولة والامومة)، المؤتمر السنوي الثاني للاحصاء والنمذجة الالية فى العلوم الاجتماعية والانسانية ، مركز نظم المعلومات والحاسبات الالكترونية - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة القاهرة، ٣-٥ فبراير ١٩٩٠، ٤٠ صفحة بالعربية .

١١٩- لطف الله امام صالح، " النظام الصحي فى مصر وازمة الخليج " ديسمبر ١٩٩١، ٤٠ صفحة بالعربية - معهد التخطيط القومي ، القاهرة .

١٢٠- لطف الله امام صالح، " النظام الصحي والبيئة الاجتماعية "، مجلة احوال مصرية، مركز الدراسات السياسية والاستراتيجية، مؤسسة الاهرام، القاهرة، السنة الثانية - العدد الخامس - صيف ١٩٩٩، ص ص ٦٥-٧٣ باللغة العربية.

١٢١- لطف الله امام صالح، " نموذج اقتصاد قياسي للتنبؤ بحجم الطلب على الغذاء فى مصر حتى عام ٢٠٠٠، البيت الاستشاري العربي الدولي (اريكون)، القاهرة، يونيو ١٩٨٣.

١٢٢- ماجدة حسنين، مجلس الوزراء يناقش مشروع قانون التمويل العقارى فى اجتماعه المقبل، شركات مساهمة للتمويل والحبس والغرامة للعمل بدون ترخيص، جريدة الأهرام اليومية، ١٨ فبراير ٢٠٠١، ص ١٤.

١٢٣- مايسة السلكاوى، فى مسابقة مجلس وزراء الإسكان العرب، مصر تفوز بالجائزة الأولى عن مشروعى إسكان المستقبل والشباب، جريدة الأهرام اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٣.

١٢٤- متغيرات أسواق التأمين العالمية، تطوير وسائل التسويق والبيع، خصخصة شركات التأمين الحكومية، الأهرام الاقتصادى، العدد الاسبوعي رقم ١٦٣٩، ٥ يونيو ٢٠٠٠، ص ص ٣٢-٣٣.

١٢٥- محمد إبراهيم، المدن الجديدة هل يديرها القطاع الخاص؟ الحلقة الثانية : البحث عن إطار تشريعى للإدارة الخاصة للمدن، "خصخصة المدن" تطلب دراسات اقتصادية وإدارة محترفة، التزامات الدولة هل تقوم بها شركات إدارة المدن؟، التطوير هل يغنى عن الخصخصة؟، دراسة اقتصادية أولا، تصنيف المدن الجديدة، مطلوب إطار تشريعى، نوافق على الخصخصة، تجربة ٦ أكتوبر، النموذج المقترح للمدن السكانية، وللمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادى، ص ص ١٥ - ١٧.

١٢٦- محمد البخشونجى، سوق المال، خطة لتطوير البورصة فى الألفية الجديدة، أدوات مالية جديدة وبناء قاعدة إلكترونية وتحديث الهيكل المؤسسى، مجلة البنوك، العدد رقم ٢٤ ، مارس و إبريل ٢٠٠٠، ص ص ٤٥،٤٤،٤٣،٤٢.

١٢٧- محمد سلامة ، " فى اجتماع اللجنة الاستشارية برئاسة الدرش اليوم ، ٤ وثائق إدخار جديدة من بنك الاستثمار القومى " ، جريدة الأخبار اليومية ، ٨ أكتوبر ٢٠٠٠، ص٨.

١٢٨- محمد عبد البديع، " حدود حماية الملكية الفكرية من الاعتداء " ، جريدة الأهرام اليومية ، ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٠ ، ص ٢٦.

١٢٩- محمد عبد الشافى، تطوير ٣٠٠ مكتب للقوى العاملة وفتح أسواق عمل جديدة بالخارج، جريدة الأهرام اليومية، ١٧ فبراير ٢٠٠١، ص ١٤.

١٣٠- محمد عبد الشافي ، مواجهة مشكلة البطالة لدى الشباب .. تحتاج الى تغيير الموروث الاجتماعي، جريدة الأهرام اليومية ، ١٩ فبراير ٢٠٠١، ص ٢٧.

١٣١- محمد الغمراوي " اعفاء مشروعات الصندوق الاجتماعي من الضرائب لمدة عشر سنوات " جريدة الأهرام اليومية ، ١٧ فبراير ٢٠٠١، ص ١٦

١٣٢- محمود عبد السلام عمر نائب رئيس مجلس الادارة - بنك الاسكندرية، "التطورات الاقتصادية العالمية وانعكاساتها على عمليات البنوك مع اشارة خاصة لمصر"، المعهد المصرفى، دراسة غير منشورة.

١٣٣- محى الدين علم الدين، ماذا نريد فى قانون الإقراض العقارى، الأهرام الاقتصادى، العدد الأسبوعي رقم ١٦٥٧، ٩ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ٧٤.

١٣٤- مشروعات قوانين جديدة للبنوك والائتمان وإنشاء محاكم اقتصادية والطعون الضريبية يبحثها اجتماع للجنة الاستشارية العليا للإصلاح التشريعى ، ٨ مشروعات جديدة للتوافق مع اتفاقية الجات تشمل الملكية الفكرية والمعلومات غير المفصح عنها والرسوم والنماذج الصناعية ، التشريعات تستهدف جذب الاستثمارات وتبسيط الإجراءات مع البنوك وأسواق المال وتطوير التشريعات الضريبية ، جريدة الأهرام اليومية.

١٣٥- مصر للتأمين تكرم صاحب افضل بحث علمى فى الاقتصاد، وفى ورقة عمل يطرحها رئيس شركة مصر للتأمين، شركات التأمين ومخاطر التجارة الإلكترونية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٦ نوفمبر ٢٠٠٠، ص ٢٤.

١٣٦- ممتاز القط، الضوابط الأساسية لمنح قروض البنوك، جريدة الأخبار اليومية، ٢١ مارس ٢٠٠١، ص ٩.

١٣٧- منال فايز، جدل ساخن وشركات تحت التأسيس، نشر المعلومات احتكار أم شفافية،! البورصة تفتقد نظاما متكاملا للمعلومات، مكاتب المحاسبة مؤهلة لهذا الدور، الأهرام الاقتصادى، ملحق البورصة المصرية عدد ١٦٠، ٥ يونيو ٢٠٠٠، ص ص ١٨- ١٩.

١٣٨- منال فايز، إقامة اكبر مركز مالى بالقاهرة بتكلفة استثمارية ١٥٠٠ مليون جنيه، الأهرام الاقتصادى، العدد الاسبوعي رقم ١٦٥، ٢١ أغسطس ٢٠٠٠، ص ص ٢٤-٢٥.

١٣٩- ناجى الجرجاوى، فى المؤتمر العالمى للملكية الفكرية بروما، الإشادة بالتجربة المصرية فى خفض القرصنة على البرمجيات إلى ٧٥%، جريدة الأهرام اليومية، ٩ سبتمبر ٢٠٠٠، ص ١٤.

١٤٠- نادية يوسف " معرض الشباب للصناعات الصغيرة " جريدة الاهرام اليومية ، ٢٨ فبراير ٢٠٠١ ، ص ٣٢.

١٤١- نجلاء ذكرى، محافظ البنك المركزى فى مؤتمر صحفى، لا قيود على الإيداع أو السحب من الحسابات الجارية أو الودائع بالبنوك بالنقد المحلى و الأجنبي، تدابير للتحويل الفورى لمن يرغب من المستثمرين الأجانب فى سوق الأوراق المالية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٣ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

١٤٢- نجلاء الرفاعى و عبد الناصر محمد، لعبة لكسر الركود، توريق الديون بوابة الانتعاش، الأهرام الاقتصادى ، ملحق البورصة المصرية العدد رقم ١٦٠، ٥ يونيو ٢٠٠٠، ص ص ١٢-١٥.

١٤٣- نعمان الزياتى، الحصة الذهبية فى خصخصة التأمين، الأهرام الاقتصادى، ملحق البورصة المصرية عدد رقم ٥٤، ٢٥ مايو ١٩٩٨، ص ٨.

١٤٤- نعمان الزياتى، نحن فى حاجة إلى ثقافة اقتصادية جديدة، دور الدولة الفاعل فى خصخصة التأمين، الأهرام الاقتصادى، ملحق البورصة المصرية العدد رقم ٥٨، ٢٢ يونيو ١٩٩٨، ص ١٠.

١٤٥- نهال شكرى، فى اجتماع اللجنة الاقتصادية للحزب الوطنى، مشروع قانون المناطق الاقتصادية الخاصة يهدف إلى جذب الاستثمارات الأجنبية وزيادة الصادرات. شيخ الأزهر وافق على مشروع قانون التمويل العقارى والمشروع يتواكب مع الأعراف الدولية والبيئة المصرية. جريدة الأهرام اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

١٤٦- نهال شكرى ، " مواجهة شاملة لإسكان محدودى الدخل بين الوطنى والبرلمان ، جلسات استماع لطرح الآراء لقانون المالك والمستأجر فى العقارات القديمة " ، جريدة الأهرام ٢١ مارس ٢٠٠١ ص٣٤.

١٤٧- نهلة أبو العز، تاجر السندات وصل خبراء السوق: النشاط الجديد يسمح بظهور صانع السوق ويدعم الإصدارات الجديدة، نعم لتاجر الجملة لا لتاجر التجزئة، الأهرام الاقتصادى - ملحق البورصة المصرية، العدد رقم ١٦٠، ٥ يونية ٢٠٠٠، ص ص ١٦- ١٧.

١٤٨- وجيه الصقار "دراسة حديثة تؤكد: التكنولوجيا الحيوية قادرة على تحقيق الاكتفاء الذاتى من الغذاء" جريدة الأهرام اليومية ٢٦ أغسطس٢٠٠٠، ص ١٤.

١٤٩- وزارة التخطيط ، " الاستراتيجية القومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية فى مستهل القرن الحادي والعشرين (١٩٩٧/١٩٩٨ - ٢٠١٧/١٦) " ، المجلد الاول، ابريل ١٩٩٧ ، العديد من الصفحات.

١٥٠- وزير الصناعة: "مشروع لتحديث المعامل الكيماوية والمعايرة لزيادة جودة الصناعة المصرية ورفع قدرتها على المنافسة" جريدة الأهرام اليومية ، ٢٨ أغسطس ٢٠٠٠، ص١٤.

١٥١- وفاء البرادعى : " تشكيل أول مجلس أمناء لحماية الملكية الفكرية فى مصر " ، جريدة الأهرام اليومية.

١٥٢- وفاء البرادعى " مصر تشارك فى ندوة إعادة تطوير الإدارة باستخدام تكنولوجيا المعلومات " جريدة الأهرام اليومية ١٣ أغسطس ٢٠٠٠ ، ص ١٥.

١٥٣- ياسر صبحى، المشروع الجديد لقانون منع الاحتكار يعرض قريبا على مجلس الوزراء، القطاع الخاص يسيطر على اكثر من ٩٠% من ناتج الزراعة والصناعة دون إطار تنظيمى للمنافسة، ممارسات احتكارية واضحة فى مجال الصناعات الغذائية ومواد البناء والخدمات، اتفاقية دولية للمنافسة تستبعد الدول التى لا تملك تشريعا داخليا، الممارسات الاحتكارية للشركات دولية النشاط فى الدول النامية لم تعد مقبولة، جريدة الأهرام اليومية، ٨ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.

(ثانيا) قائمة المراجع باللغة الانجليزية :

1- **Action Plan to Restructure, Deregulate, & Privatize the Textile Sector of Egypt, submitted by: Med. Ethridge & Magdy El-Shimy, September 15, 1994.**

2- **Al-Najjar, Said. Privatization & Structural Adjustment in the Arab Countries IMF, Washington, 1989.**

3- **Al- Sayyid, Moustafa Kaamil: Privatization : The Egyptian Debate. Cairo Papers in Social Sciences, V.13, no.4.**

4- **American Univ. in Cairo, Cairo (AUC) Social Research Center: Economics & Politics of Structural Adjustment in Egypt; Third Annual Symposium, Cairo Papers in Social Science. 1993.**

5- Amin, Jalal Ahmed. Egypt's Economic PredicamentA Study in the I : nteraction of External Pressure, Political Folly & Social Tension in Egypt 1960-1990.

6- Assessment of the Potential for Liberalization of the Cotton Production, Trade & Ginning Sector. Submitted by: The Center for Adult & Continuing Education, The American University in Cairo, August 12, 1992.

7- Assessment of Potential for Liberalization & Privatization of the Egypt CottonTextile Sub sector (Textile I).

8- Assessment of Potential for Liberalization & Privatization of the Egypt CottonTextile Sub sector Under the Technical Support for Privatization Project (Textile II).

9- Associated Press, Cairo Stock Market Blossoms, Article: 12754 of Clari. World. Mideast, March 10, 1995.

10- Barkey, Henri. The Politics of Economic Reform in the Middle East. St. Martin's Press N.Y., 1992.

11- Bates. Robert H., Krueger. Anne O. Political & Economic interactions in Economic Policy Reform; Evidence from Eight Countries. 1993.

12- Buiter, Willem H. Macroeconomic Theory & Stabilization Policy. University of Michigan press, Ann arbor, 1989.

13- Chakravorti, Sujit, The Tradeoff between Risk and Efficiency in Foreign Exchange Settlement Systems, Ph.D. Dissertation, Brown University, 1995.

14- Consultative Group, Arab Republic of Egypt, Background Documents, Consultative Group Meeting, January 25-26, 1994, Paris.

15- Country Profile: Country Profile 1993/94, Economist Intelligence Unit.

16- Country Report: Egypt, The Economist Intelligence Unit, 1st Quarter, 1995.

17- Dailami. Mansoor, Dinh. Hinh T., World Bank. Interest Rate Policy in Egypt; Its Role in Stabilization & Adjustment, World Bank Working Papers. 1991.

18- Dornbusch Rudiger. Stabilization, Debt & Reform: Policy Analysis for Developing Countries. Harvester Wheatsheaf N.Y., 1993.

19- Egypt's Trade Policy Reform Plan.

20- The Economics & Politics of Structural Adjustment in Egypt: Third Annual Symposium. Cairo papers in Social Sciences, v.16 - no.3, AUC, 1993.

21- Economist Magazine, Various Issues.

22- Egyptian Businessmen's Association, Egypt's Economic Trends, Annual Report, 1994.

23- Egyptian Press, Different Articles.

24- FAO, Principal Bank for Development & Agricultural Credit (PBDAC), NENARACA. Impact of Economic Reform on the Function & Performance of Rural Financial Market in Egypt. A Workshop, 1993.

25- Fikry. Mervat, Goode, Jeffrey, EAP Monitoring Program For the Progress of Egypt's Economic Reform Program, AID Egypt, 1993.

26- Fry, Maxwell, Money, Interest and Banking in Economic Development, Second Edition, Johns Hopkins University Press: Baltimore and London, 1995.

27- Handousa, Heba,Potter, Gillan, International Organization. Employment & Structural Adjustment. Egypt, 1990.

28- The IMF .Annual Report, 1993:
28.1 Developing Country Policies, pp. 21-22
28.2 Fund Financial Support of Member Countries, pp. 57-74.

29- The IMF. Annual Report ,1994, Surveillance-Egypt, pp. 74-75.

30- The IMF. International Financial Statistics, 1995. Egypt, pp. 218-221.

31- "Intellectual Property Rights in Egypt: An Institutional Assessment".

32- Jones, Steven L, William L. Megginson, Robert C. Nash, and Jeffery M. Netter, Share Issue Privatization as Financial Means to Political and Economic Ends, University of Georgia Monograph, November, 1994.

33- Kopits, George. Structural Reform, Stabilization & Growth in Turkey. International Monetary Fund, Washington, 1987.

34- KPMG Hazem Hassan & Co., The Egyptian Taxation System and its Role in Encouraging the Private Sector to Invest, 1994.

35- Lehma, Howard. Indebted Development: Strategic Bargaining & Adjnstment in the Third World. International Political Economy Series. Macmillan, Howndmills, 1993.

36- Little, Ian Malcolm David. Boom, Crisis & Adjustment : The Macroeconomic Experience of Developing Countries . The World Bank Macroeconomics Studies, Oxford University Press, Oxford, 1993.

37- Lotfalla Imam Saleh, The Assessment of the Environment Sector Policy measures , 9 pages.

38- Lotfalla Imam Saleh, Assessment for the Foreign Trade Sector reform Measures, 1999, 25 pages.

39- Lotfalla Imam Saleh, Assessment for the Property Rights measures, tourism, and commercial register policy measures , 7 pages.

40- Lotfalla Imam Saleh, Detailed report concerning the visit to the sea ports of Alexandria, Damiatta, Port Said and Suez from 31/7/1998 till 6/8/1998 in order to monitor the trade policy measures of SPRII & III , Aug.98, 8 pages.

41- Lotfalla Imam Saleh, DSPI Matrix including the Indicators, terms of Disbursement, means of verification, the implementing agencies' response and the implementing status , Updated gradualy.

42- Lotfalla Imam Saleh, The Economic and Non-Economic Factors causing the Structural Distortions in the Egyptian Economy and the Main Principles of The Economic Reform Program, 1999, 11 pages.

43- Lotfalla Imam Saleh, Egypt's Capital Market: A New Era of Development, 11pages.

44- Lotfalla Imam Saleh, The Egyptian Economic Reform Efforts (From 1992/93 till 1996/97): Privatization, Regulatory and Legislative reform, Oct.97, 30 pages.

45- Lotfalla Imam Saleh, The Environment Sector Policy Measures, Reasons, and Implementation Steps , 23 pages.

46- Lotfalla Imam Saleh, Executive Summary for The Economic Reform Policy Measures , 6 pages.

47- Lotfalla Imam Saleh, The final version signed from the Memorandum of Understanding of the DSPI, stating the program supposed to be achieved and the arrengment between the GOE and the USAID, 1999 , 7 pages .

48- Lotfalla Imam Saleh, Financial sector Reform Measures, Capital Market, Investment Sector, Social insurance Sector and Property's Rights Policy Measures , 1999, 12 pages.

49- Lotfalla Imam Saleh, General Overview for The Macroeconomic Development , 3 pages.

50- Lotfalla Imam Saleh, The Implementation Actions for the Public Enterprises Sector Policy Reform Measures, from 1995/96 till 1997/98 , 3 pages.

51- Lotfalla Imam Saleh, The Implementation Actions for the Sector Policy Reform Measures, from 1992/93 till 1997/98 , 7 pages.

52- Lotfalla Imam Saleh, The Implementing Agencies' Responses to the Agriculture Reform Measures Suggested by the Ministry of Agriculture and discussed with the USAID Representatives , 6 pages.

53- Lotfalla Imam Saleh, Implementation gap matrices comparing the implementation requirements for the measures with what have been already achieved for SPRII and SPRIII , issued Quartrtly.

54- Lotfalla Imam Saleh, The Implementation of the Fiscal Reform Measures , 21 pages .

55- Lotfalla Imam Saleh, The Implementation of the Expansion of the Ownership Base Reform Measures, Textile sector, Public Banks privatization, Expanding the Private Sector Participation in Insurance Companies and the maritime reform measures , 21 pages.

56- Lotfalla Imam Saleh, The implementing Status of the financial, Capital market authority, trade Liberalization and privatization policy measures (SPRI, II, III) 13 pages.

57- Lotfalla Imam Saleh, Implementation status matrices stating the measures and their performing status according to the implementing agencies response for SPRII and SPRIII , issued Quartrtly.

58- Lotfalla Imam Saleh, The Juridical, legal , regulatory and Procedural outcomes resulting from the implementation of the 1993/94 sector policy reform measures , March, 97 , 51 pages .

59- Lotfalla Imam Saleh, Legal actions taken before the issuance and after the implementation of the 1992 economic reform policy measures 26 pages .

60- Lotfalla Imam Saleh, A Matrix Presentation for the Monitoring Plan of The DSPI (Specific Objectives-Benchmarks/Background-Indicators-Means of Verification) 37 pages.

61- Lotfalla Imam Saleh, An Overview for the Foreign Direct Investment Climates and Investment Incentives Law , 3 pages .

62- Lotfalla Imam Saleh, An Overview of the Impact of the Egyptian Policy Reform Measures , 8 pages.

63- Lotfalla Imam Saleh, An Overview of the SPRU's Main Duties and Achievements , 4 pages.

64- Lotfalla Imam Saleh, The privatization sector policy reform measures and its phases , 4 pages.

65- Lotfalla Imam Saleh, A Quick Glance to the Egyptian Taxation System , 14 pages.

66- Lotfalla Imam Saleh, The Reform Exerted in Some Areas:
Sales tax- Insurance- textile- effects of tariffs on Employment- ports-Status of Privatization Efforts on Banks , June 97, 7 pages .

67- Lotfalla Imam Saleh, Report compiling and analyzing the 10 semi-annual reports of the AMUN oracle panel issued by the USAID from 1/1/1991 till 6/30/1999. Those AMUN Oracle reports evaluate the performance level of the Egyptian Economic Reform program as reflected by the opinions of the panelists consisting of academicians, businessmen and experts. Moreover, the reports includes a graphical presentation of the general performance trend and the progress achieved over the mentioned period , 1999 , 25 pages.

68- Lotfalla Imam Saleh, " Report of an Independent Evaluation Mission On the National Bilharzia Control Program In Egypt" , 1985, (Abridged Version) , "Economic and Costing Aspects " , The Royal Society of Tropical Medicine and Hygiene . Vol. 81 (Supplement) 1987 , pp. 1-57 , Manson House , 26 Portland Place , London , WIN 4 EY.

69- Lotfalla Imam Saleh, Reviewing the study of " Supporting Development of Egypt's Financial Sector" prepared by the USAID .

70- Lotfalla Imam Saleh, SPRU's Achievements Reports issued every 3 months till May 1999 , 2-3 pages.

71- Lotfalla Imam Saleh, SPRU's Comments to the Recommendations and Findings included in the following Study (Prepared by DEPRA): A Comparative Study of Foreign Direct Investment Climates , Jan.98, 23 pages.

72- Lotfalla Imam Saleh, Strategy and Methodological Aspects for Assessing the Impact of The Achieved Policy Measures on the Egyptian Economy, Jan. 96 , 16 pages .

73- Lotfalla Imam Saleh, A Study of The Evolution and Economic Implications of Egypt's Policy Measures from 1992 till 1995/96. (The Sub-goals and Measures' wordings) Oct, 96 , 14 pages.

74- Lotfalla Imam Saleh, Summary for The Juridical, legal, regulatory and procedural outcomes resulting from the implementation of the 1993/94 sector policy reform measures , March 97 , 5 pages .

75- Lotfalla Imam Saleh, Summary for The Research Study Concerning The Quality Control System in Egypt Nov. 96.

76- Lotfalla Imam Saleh, Summary for the Study Titled: "Egypt: Options for Increasing Market Competition in Maritime Port Services" Nov. , 96 , 9 pages .

77- Lotfalla Imam Saleh, Summary for The Study Concerning The Cost-Effectiveness of the Investment Incentives in Egypt (Law 8) from the legal and economic point of view .

78- Lotfalla Imam Saleh, Summary for the Study concerning the Privatization in Chile, its Context, Crisis, Implementation and Case Studies , Oct., 96, 20 pages .

79- Ministry of Agriculture A.R.E., Internat'l Food Policy Research Institute. Conference on Impact of Economic Reform Program on Food & Agricultural Development in Egypt, Nov. 1993; Proceedings, Guidelines & Recommendations. 1993.

80- Ministry of Economy & Foreign Trade, "Quarterly Economic Digest, October - December 1999", Volume V No.1

81- New Directions in Egypt's Trade Policy & Customs Reforms.

82- Price & Market Liberalization in Egypt, Main Report.

83- Price & Market Liberalization in Egypt: Pharmaceutical, A Case Study.

84- Privatization in Egypt: Problems & Recommendations. American Chamber of Commerce in Egypt, 1994.

85- Procedures Relating to Off and On-Site Bank, Examination and Inspections, Prepared by: The Central Bank of Egypt, 1994.

86- Public Enterprise Debt: Strategies to Accelerate Privatization, September 7, 1995.

87- Public Enterprise Office A.R.E.. General Procedures & Guidelines for the Government's Programs of Privatization, Restructuring & Reward System. 1993.

88- Quality Control to Quality Assurance in Egypt: A Program for Change.

89- Said, Mona Abdel Salam. Growth- Oriented Structural Adjustment Program for Egypt. Thesis, AUC, 1991.

90- Shenouda, Sameh Nasser. Restructuring as a Step toward Privatization: The Case of the Egyptian co. for Pipes & Cement Products (Segwart) Thesis, AUC, 1995.

91- Sherif, Khalid Fouad. The Politics & Liquidation & Privatization in Egypt. Thesis, AUC, 1988.

92- Social Indicators for Development, (John Hopkins University Press, Baltimore), published for the World Bank, 1994 .
(Arab Republic of Egypt, pp. 102-103 & pp. 393-395).

93- Soliman, Azza. Program of Economic Reform & Structural Adjustment & its Effect on Egyptian woman labor force. Cairo Demographic Center, Cairo, 1995.

94- Supporting Development of Egypt's Financial Sector. Prepared by: KPMG Peat Marwick, Policy Economics Group, June 9, 1995.

95- Terrell, Henry S., The Role of Foreign Banks in Domestic Banking Markets, in Financial Policy and Reform in Pacific Basin Countries, edited by Hang-Sheng Cheng, Boulder, CO: Westview Press, 1986.

96- The World Bank, Agriculture Strategy .

97- The World Bank, Annual Report, 1995, M. East & Africa Regional Perspective, pp. 97-103.

98- The World Bank, Cotton Sector Study .

99- The World Bank, "Egypt: Financial Policy for Adjustment & Growth"; Volume1 Policy Environment, World Bank Report, 1993.

100- The World Bank, "Egypt: Financial Policy for Adjustment & Growth"; Volume 2 Financial Intermediaries, World Bank Report, 1993.

101- The World Bank, Egypt: Financial Policy for Adjustment and Growth (three volumes), World Bank: Washington, DC, 1993.

102- The World Bank, Environmental Action Plan.

103- The World Bank, 1993 Evaluation Results, A World Bank Operations Evaluation Study, 1995, Evaluating Thematic Performance, pp. 77-91.

104- The World Bank, Financial Policy for Adjustment & Growth.

105- The World Bank, "Forging a Partnership for Environmental Action, An Environmental Strategy Toward Sustainable Development in the M. East & North Africa", 1994.

106- The World Bank, Labor Reforms Study.

107- The World Bank, Poverty Alleviation Study.

108- The World Bank, Private Sector Assessment I.

109- The World Bank, Private Sector Assessment II.

110- A World Bank Report, Private Sector Development in Egypt, The Status & the Challenges, 1994.

111- The World Bank, A.R.E. ; Public Sector Investment Review, World Bank Report. 1993.

112- The World Bank, A.R.E.; Private Sector Regulatory Environment; Volume 2 Main Report, World Bank Report. 1992.

113- The World Bank, Report & Recommendation...Proposed Structural Adjustment Loan...to A.R.E., World Bank Report. 1991.

114- The World Bank Research Program, 1995. Abstracts of Current Studies:
- Applied Macroeconomics Models for Developing Countries, pp. 96-97
- Income Distribution, pp. 23-24.
- The Changing Role of the State: Strategies for Reforming Public Enterprises, p. 171.
- Cotton Production Prospects for the Next Decade, pp. 65-66.
- The Economics of Industrial Pollution Control in Developing Countries, pp. 64-65.
- Fiscal Decentralization & Economic Growth, pp. 90-91.
- Foreign Direct Investment in a Macroeconomic Framework, pp. 102-103.
- GATT Rules & Developing Countries, p. 125.
- Macroeconomic Effects of Foreign Direct Investment , pp. 88-89.
- Market Access Bargaining in the Uruguay Round, pp. 115-116.
- Protecting the Poor during Adjustment & Transitions, p. 26.
- Population & Development, pp. 28-29.
- Privatization of Higher Education, p. 52.
- Saving in Developing Countries, pp. 135-136.
- Small Enterprises Adjusting to Liberalization in Five African Countries, pp. 174-175.
- Social & Environmental Consequences of Growth -Oriented Policies, pp. 73-74.
- Sustainability of Private Capital Flows to Developing Countries: Is a generalized Reversal Likely? , p. 121.

115- The World Bank, Securities Market.

116- The World Bank, Social Welfare Study.

117- The World Bank, Sugar Sub-Sector Study.

118- The World Bank, Trends in Developing Countries, 1995.
(The Arab Republic of Egypt, pp. 155-161).

119- The World Bank, World Tables, John Hopkins University Press, Baltimore, 1995.
(Arab Republic of Egypt, pp. 256-259).

120- UN Economic & Social Council. Structural Adjustment & Reform Policies in Egypt; Economic & Social Implications. 1993.

121- USAID/ Egypt. Report on Economic conditions in Egypt, 1991-1992. 1993.

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

تنشيط السوق العقارى المصرى
من منظور السياسات الاقتصادية الكلية

إعـــــداد

مصطفى دسوقى كسبه

رئيس قسم الاستشارات

مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامى

جامعة الأزهر

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

مقدمـــــــة:

تعرض السوق العقارى فى مصر لمنعطفات حادة غيرت من صورته بشكل جذرى.

- إذ كـان قـبل السـتينات لا يعـرف السوق سوى الاستثمار العقارى بهدف السكن أو التأجـير، وأن الإيجـار كـان يحقـق عائداً مجزياً للمستثمر، إلا أنه بعد أن انتهجت السياسـات التى من شأنها تحقيق شكل من التوازن الاجتماعى وذلك بتدخل الدولة فى المجالات الاقتصادية المختلفة بصفة عامة خاصة الاقتصادية إلى تغير وجه الاستثمار العقارى وطفرت فكرة الخلوات لتعويض المالك عن فقده لملكيته العقارية المؤجرة.

وقـد حاولـت الدولة خلال الستينات مواجهة المشكلة إلا أن آليات السوق التى تعتمد على العـرض والطلـب فـى نطاق هذا التدخل أدت إلى اختفاء شكل الاستثمار العقارى المطروح للإيجار وظهرت فكرة إنشاء عقارات سكنية ذات وحدات متعددة اطلقت عليها وحدات التمليك، وقد نهضت بهذه المهمة الدولة وتبعها القطاع الخاص، وقد استهدف هذا النظام فى بادئ الأمر تقديـم الدولة للجهات الحكومية وشركات الدولة صوراً من الدعم لإنشاء هذه الوحدات السكنية وتوفيرها بصفة خاصة لمحدودى الدخل والطبقة المتوسطة.

واتجهـت الدولـة إلـى إنشاء المدن الجديدة لأسباب عديدة أهمها امتصاص الاحتياجات المـتزايدة للمواطنين للسكن، ومع تطور الظروف الاقتصادية والتوسع فى هذه الصورة طفرت علـى السطح بعض سلبياتها وأهمها ايجاد اتجاه من المضاربة بالسوق العقارى سواء فى تملك الأراضى أو الوحدات المدعومة واستغلال الراغبين فى بيعها لهم بأثمان مغالى فيها أو التحايل مـن مقيمى الوحدات السكنية ببيعهم الوحدة السكنية لأكثر من مواطن، وقد أدى هذا الأمر إلى إيجاد سلسلة من الاستثمارات الوهمية والصورية التى لا تمثل استثماراً حقيقياً ينجم عنه وجود أعـداد من المشروعات العقارية تفوق الاحتياجات الحقيقية للسوق العقارى وراغبى الوحدات السكنية.

وبالرغم من نجاح سياسة الدولة فى كسر المضاربة فى السوق العقارى إلا أن هذا النجاح واكـبه ركـود فى السوق العقارى بشكل لافت للنظر، وتتمثل أهم صور هذا الركود ومظاهرة فيما يلى:

أ – معظـم الجهـات الـتى قامت بإنشاء وبناء الوحدات السكنية فى ظل مناخ المضاربة السابق والذى كان يسود السوق العقارى يواجه مشكلة خطيرة تتمثل فى إنشائها لوحدات سكنية مـن مسـتويات مختلفة غير قادرة على تسويقها فى الوقت الذى استدانت فيه تلك الجهات من

البـــنوك وصـــل موعـــد سدادها لهذه المديونية دون وجود السيولة التى تمكنها من السداد بما يعرضـــها للإفلاس ويعرض البنوك الدائنة إلى عدم حصولها على أموالها التى اقرضتها لتلك الجهات.

ب – يوجـــد العديـــد مـــن المواطنين فى مسيس الحاجة إلى تملك الوحدات السكنية إلا أن إمكانـــياتهم المالية لا توفر لهم القدر المناسب من تمويل شراء أو بناء احتياجاتهم من الوحدات السكنية.

جـــــ– فـــى الوقـــت الذى توجد فيه طلبات لشراء الوحدات السكنية، لا يتوافر لعديد من الجهات المعنية بإقامة المشروعات الإسكانية التمويل الذاتى اللازم لتلبية تلك الرغبات.

د – تضـــطر بعـــض الجهات والمواطنين والراغبين فى بناء الوحدات السكنية إلى اللجوء إلـــى الاقـــتراض مـــن البـــنوك التجارية أو العقارية التى يتوافر لديها السيولة وذلك بضمان الوحـــدات السكنية المزمع إقامتها والأراضى المقامة عليها دون إجراء الدراسة التسويقية لهذا الاســـتثمار بمـــا يـــؤدى إلـــى ارتفاع قيمة ما يتم إنشاؤه من وحدات سكنية على نحو لا يتفق وإمكانيات طالبيها.

هـــــ– وفـــى ظـــل سياســـة المضاربة العقارية فى الحقبات السابقة، فقد اتجه العديد من المســـتثمرين وبصـــفة خاصة فى المجال الصناعى إلى توجيه أموالهم لشراء الأراضى وإلى الاســـتثمار فى مجال السوق العقارى بما أثر سلبياً على السوقين بانكماش الاستثمار الصناعى وتجمـــيد جانـــب كبـــير من الإمكانيات المالية لهؤلاء المستثمرين فى نشاط عقارى ذو طبيعة خاصـــة يتمثل فى إيجاد منتجعات ذات مستوى رفيع قد لا يكون محلاً لطلب حقيقى فى الآونة الحالـــية بالشـــكل الـــذى طرحت به تلك المجتمعات ولا يغيب عن باحثى هذه الظاهرة أن هذا الاتجـــاه لـــم تقتصـــر أعباءه المالية على أموال القائمين بإنشاء تلك المنتجعات بل امتد ليستنفد جانب كبير من السيولة المتوافرة لدى بعض البنوك التجارية.

وينقسم البحث إلى أربعة مباحث رئيسية هى كالتالى:

مقدمـــــة

المبحث الأول: هيكل السوق العقارى المصرى

المبحث الثانى: إسهامات الدولة فى السوق العقارى

المبحث الثالث: الركود الاقتصادى : مفهومه ومظاهرة وأسبابه.

المبحث الرابع: السياسات الاقتصادية الكلية لعلاج الركود الاقتصادى.

الخاتمـــــــــة.

المبحث الأول

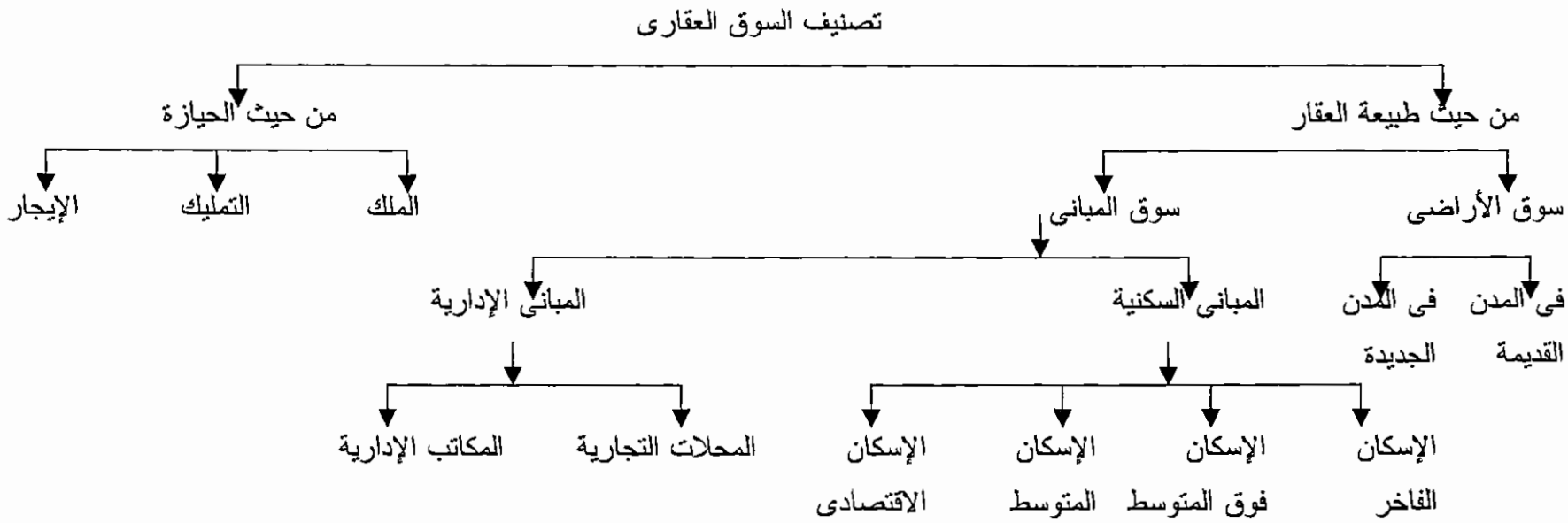
هيكل السوق العقارى المصرى

أولاً: الهيكل العام للسوق العقارى المصرى

ثانياً: هيكل السوق العقارى المصرى من حيث نوعية المسكن.

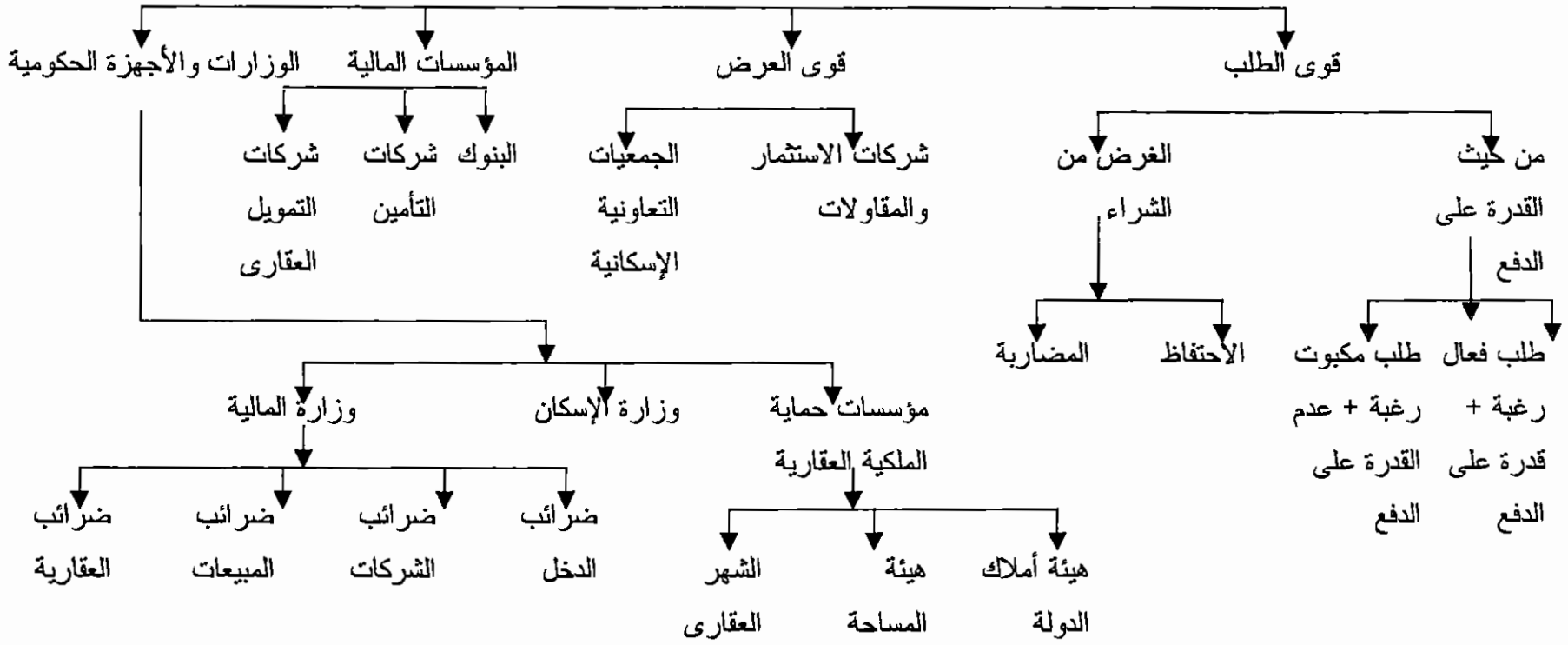
ثالثاً: هيكل السوق العقارى المصرى من حيث نوع الحيازة.

أولاً: الهيكل العام للسوق العقارى المصرى(*)



(*) الجدول من أعداد الباحث

هيكل السوق العقارى من حيث القوى الفاعلة(*)



(*) الجدول من أعداد الباحث

ثانياً: هيكل السوق العقارى المصرى من حيث نوعية المسكن:

١ – الحضر:

يتركز نمط الإسكان لأسر الحضر فى الوحدات السكنية العادية (الشقق) بنسبة ٧٨,٥٨% من مجمل أسر الحضر تليها البيوت الريفية بنسبة ٧% والمساكن المشتركة بنسبة ٩,٠٥% ، والفيلات بنسبة ٤,٤١%.

تبلغ نسبة من يحوزون أكثر من شقة ٠,٦٤% من إجمالى أسر الحضر، هناك أسر تعيش فى مساكن جوازية: عشة أو خيمة أو حوش أو مدفن بنسبة ٠,٣٠%.

٢– الريف

يتركز نمط الإسكان لأسر الريف فى البيوت الريفية بنسبة ٥٠,٧٢% من مجمل أسر الريف تليها الوحدات السكنية العادية (الشقق) بنسبة ٣٨,٠٦% والمساكن المشتركة بنسبة ١٣,٧٥% والفيلات بنسبة ٦,٤%.

تبلغ نسبة من يحوز نسبة من يحوز أكثر من شقة ٠,٧٧% من إجمالى سكن الريف.

هناك أسر تعيش فى مساكن جوازية ٠,٠٣%.

ثالثاً: هيكل السوق العقارى المصرى حسب نوع الحيازة:

١ – الحضر:

يسكن ٤٤% من إجمالى أسر الحضر عن طريق الإيجار العادى، ويسكن ٠,٤٣% عن طريق الإيجار المفروش، بينما ٤٩,٠٨% يحوزون مساكن تمليك أو ملك، فضلاً عن أن ٦,٤% يسكنون بطرق أخرى كالهبة والمدة العينية وغيرها.

٢– الريف:

يسكن ٤,٧٤% من إجمالى أسر الريف عن طريق الإيجار العادى، ويسكن ٠,٠٣% عن طريق الإيجار المفروش، بينما يحوز ٨٦,٥٩% مساكن عن طريق الملك أو التمليك، هذا بالإضافة إلى أن ٨,٦٤% يحوزون مساكن عن طريق الهبة والمدة العينية وغيرها.

الوزن النبسى لإجمالى أسر الجمهورية حسب نوع المسكن وفقاً لتعداد ١٩٩٦م

البيان	الإجمالى	نوع السكن							
		شقة	أكثر من شقة	فيلا	بيت ريفى	غرفة أو أكثر فى وحدة سكنية	غرفة مستقلة	عشة أو خيمة	حوش	أخرى
الوزن النسبى لأسر الحضر	٥,٩ مليون	٧٨,٦	٠,٦٤	٤,٤١	٧,٠٢	٥,٤١	٣,٦	٠,١٨	٠,٠٣	٠,٠٩
الوزن النسبى لأسر الريف	٦,٩ مليون	٢٨,٠٦	٠,٧٧	٦,٤	٥٠,٧	١٠,٦	٣,٢	٢٣	-	٠,٠٨
إجمالى الوزن النسبى لأسر الجمهورية	١٢,٧	٥١,٢٩	٠,٧١	٥,٤٩	٣٠,٦٤	٨,١٨	٣,٤	٠,٢	٠,١	٠,٨

المصدر: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء – التعداد العام للسكان والمنشآت ١٩٩٦م النتائج النهائية للظروف السكنية – أبريل ١٩٩٩م.

الوزن النسبى لإجمالى أسر الجمهورية حسب نوع الحيازة

بيان	نوع الحيازة							
	إجمالى	إيجار عادى	إيجار مفروش	ملك	تمليك	هبه	ميزة عينية أخرى	أخرى
الوزن النسبى لأسر الحضر	٥,٩ مليون	٤٤,٠٩	٠,٤٣	٤٠,٦٩	٨,٣٩	٥,٠١	٠,٩٦	٠,٤٣
الوزن النسبى لأسر الريف	٦,٩ مليون	٤,٧٤	٠,٠٣	٨٥,٩٨	٠,٦١	٧,٧٤	٠,٣٩	٠,٥١
الوزن النسبى لأسر الجمهورية	٢٢,٨٣	٠,٢٢	٦٥,١٦	٤,١٩	٦,٤٨	٠,٦٥	٠,٤٧	

المصـــدر: الجهـــاز المركـــزى للتعبئة العامة والإحصاء – التعداد العام للسكان والمنشآت ١٩٩٦م النتائج النهائية للظروف السكنية – أبريل ١٩٩٩م.

المبحث الثالث

إسهامات الدولة فى السوق العقارى

يعتبر المسكن المناسب من أهم الاحتياجات الضرورية لتحقيق أمن الأسرة واستقرارها. وقد واجهت الدولة مشكلة الإسكان لضمان توفير الوحدات السكنية بتكاليف تناسب الإمكانات المحدودة لغالبية المواطنين. وذلك من عدة جوانب أهمها ما يلى:

- توفير الأراضى المجهزة بالمرافق بأسعار مناسبة للبناء بمناطق المدن والتجمعات الجديدة. وبالمناطق الصحراوية المتاخمة لبعض المدن القائمة وبالمناطق العشوائية التى تحتاج لإعادة التطوير.
- تدبير القروض الميسرة للإسكان لمحدودى الدخل. والتى تبلغ نحو ١٥ ألف جنيه للوحدة السكنية تسدد على ٤٠ سنة بفائدة ٦%. وقد بلغ إجمالى هذه القروض خلال الفترة (٨٢-٢٠٠١) نحو ١٢,٨ مليار جنيه.
- تعديل تشريعات الإسكان بهدف تحقيق المناخ المناسب لتفعيل دور القطاع الخاص وتشجيعه للعودة للاستثمار فى مجال الإسكان.

أولاً: العاملين بقطاع التشييد والبناء والملكية العقارية:

عدد السكان:

زاد عدد السكان الكلى (داخل وخارج الجمهورية) خلال ٢٠ عاماً من ٤٣,٩ مليوناً نسمة فى عام ١٩٨٢/٨١ إلى ٦٦,٥ مليوناً فى عام ٢٠٠٠/٢٠٠١م بزيادة قدرها ٢٢,٥ مليوناً نسمة وبمتوسط معدل نمو سنوى يبلغ ٢,٢٢%.

التوظف:

زاد عدد المشتغلين خلال ٢٠ عاماً من ١٠,٥ ملايين مشتغل فى عام ١٩٨٢/٨١ إلى ١٧,٩ مليوناً مشتغل فى عام ٢٠٠٠/٢٠٠١م.

التوظف فى قطاع التشييد والبناء والملكية العقارية:

بلغ عدد المشتغلين فى قطاع البناء والتشييد وملكية العقارات ٠,٧ مليون بنسبة ٦,٦٤% من إجمالى عدد المشتغلين فى عام ١٩٨٢/٨١م. وفى عام ١٩٩٢/٩١م بلغ إجمالى

عـــدد المشـــتغلين ٠,٨٦ مليون بنسبة ٦,٢٥% من الإجمالى، وارتفع عدد المشتغلين فى عام ٢٠٠٠/٢٠٠١م إلى ١,٨ مليون بنسبة ٩,٥%.

تطور عدد المشتغلين وتوزيعهم فى قطاع البناء والتشييد وملكية العقارات فى الفترة من ٨١-٢٠٠١

بالألف

	١٩٨٢/٨١	٩٢/٩١*	٢٠٠٠/٢٠٠١**
التشييد والبناء	٥٣١	٨٥٨	١٤٦١
ملكية العقارات	١٦٨	٢٠٢	٢٣٦
الإجمالى	٦٩٩	٨٦٠	١٦٩٧
الإجمالى العام	١٠٥٢٢	١٣٧٤٢	١٧٩٨٤
%	٦,٦٤	٦,٢٥	٩,٤٧

* خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ٢٠٠٠/٢٠٠١م

** خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ٢٠٠١/٢٠٠٢م

ثانياً: المؤشرات الاقتصادية لقطاع التشييد والبناء والملكية العقارية:

١- الناتج المحلى الإجمالى ومعدل النمو:

تطـــور الناتج المحلى الإجمالى بالأسعار الثابتة وبلغ معدل النمو الحقيقى نحو ٥% فى المتوسط سنوياً خلال الفترة من ٨١-٢٠٠١م.

معدل النمو السنوى للتشييد والبناء والملكية العقارية:

بلغ متوسط معدل النمو السنوى فى قطاع التشييد والبناء ٥,٤% خلال العشرين عاماً.

كما بلغ متوسط معدل النمو السنوى فى قطاع الملكية العقارية ٦,٨%.

معدل النمو السنوى المتوسط خلال الفترة من ١٩٨١ – ٢٠٠٠*
للناتج المحلى الاجمالى

البيان	معدل النمو السنوى الحقيقى خلال الخطة الخمسية الأولى	معدل النمو السنوى الحقيقى خلال الخطة الخمسية الثانية	معدل النمو السنوى الحقيقى خلال عام ٩٩/ ٢٠٠٠	معدل النمو السنوى الحقيقى خلال ٢٠ عاماً (٨١-٢٠٠١)
التشييد والبناء	٤,٣	٤,٩	٧,٥	٥,٤
الملكية العقارية	٩,٣	٥,١	٩	٦,٨
الإجمالى العام				٥

* تقارير وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية لعام ٩٩/٢٠٠٠م.

ثانياً: الاستخدامات الاستثمارية:

بلغ حجم الاستخدامات الاستثمارية المنفذة خلال الفترة من عام ١٩٨٢/٨١ حتى عام ٢٠٠٠/٢٠٠١م نحو ٧٤٢,١ مليار جنيه.

وقد حظيت مجموعة قطاعات البنية الأساسية من جملة هذه الاستثمارات بنحو ٤٧,٦% بقيمة ٣٥٣,١ مليار جنيه ومجموعة الإنتاج السلعى نحو ٤٢,٢% بقيمة ٣١٣ مليار جنيه.

أما قطاع الخدمات الاجتماعية فقد نفذ منها نحو ١٠,٢% من إجمالى الاستثمارات المنفذة أى حوالى ٧٦ مليار جنيه.

وقد أخذت نسبة مساهمة القطاع الخاص فى إجمالى الاستثمارات المنفذة فى التزايد خلال الـ ٢٠ عاماً حيث كان نصيبه أقل من ٢٠% الأولى وزاد إلى نحو ٦٧% عام ٢٠٠٠/ ٢٠٠١م.

استثمارات قطاع الإسكان:

بلغت الاستخدامات الاستثمارية لقطاع الإسكان ٧٧,١ مليار جنيه خلال الفترة من ١٩٨١-٢٠٠١ بنسبة ١٠,٤% من إجمالى الاستخدامات الاستثمارية المنفذة – بينما بلغت فى المرافق العامة ٥٤,٨ مليار جنيه بنسبة ٧,٤%.

إجمالى الاستخدامات الاستثمارية المنفذة خلال ٢٠ عاماً

(مليار جنيه)

البيان	الخطة الخمسية الأولى ٨٢/٨٧	إجمالى لـ١٥ سنة	٢٠٠٠/ ٢٠٠١	إجمالى ٢٠ عاماً	الأهمية النسبية
المقاولات	١,٧١	٧,٧٢٠	٢,٨١٤	١٧,٥	٢,٤
الإسكان	٥,٨٨٨	٤٠,٣٣٢	١٠,٤٤٧	٧٧,١	١٠,٤
المرافق العامة	٣,٣٧٢	٣٣,٧١٩	٥,١٤٦	٥٤,٨	٧,٤
الإجمالى العام	٥٦,٤	٤٢٨,١	٨٣	٧٤٢,١	١٠٠

ثالثاً: إنجازات قطاع الإسكان خلال الفترة (٨٢-٢٠٠١):

حظى قطاع الإسكان خلال الفترة (٨٢-٢٠٠١) باستثمارات بلغت نحو ٧٧,١ مليار جنيه. وبلغ عدد الوحدات السكنية المنفذة خلال هذه الفترة نحو ٣ مليون وحدة سكنية بالحضر والريف وبمناطق الاستصلاح، قام القطاع الخاص بتنفيذ نحو ٩٥,١% من هذه الوحدات، وهى موزعة على النحو التالى:

- عدد (١٨٨٢) ألف وحدة إسكان اقتصادى بنسبة ٦٢,٩%
- عدد (٦٦٦,٨) ألف وحدة إسكان متوسط بنسبة ٢٢,٢%
- عدد (٢٣٨,٦) ألف وحدة إسكان فوق المتوسط بنسبة ٨%
- عدد (٢٠٦) ألف وحدة سكنية إسكان ريفى بمناطق الحضر بنسبة ٦,٩%.

المبحث الثاني
الركود الاقتصادي

يعيد كتاب (بول كروجمان) الاقتصادي الأمريكي "عودة اقتصاديات الكساد" (The Return of Depression Economies) عام ١٩٩٩م. إحياء النقاش حول: "آليات الإنزلاق نحو الكساد" بعد موجات من الرواج والإزدهار الاقتصادي التي سادت في بلدان أوربا وآسيا والولايات المتحدة الأمريكية.

فلقد اعتقد الكثيرون أن " عصور الكساد" قد ولت إلى غير رجعة، وأن السياسات الاقتصادية قادرة على وقف الإنزلاق نحو أوضاع الكساد شديدة الوطأة . وإذا بشبح الكساد يطل برأسه من جديد في اليابان في التسعينات وبلدان آسيا منذ عام ١٩٩٧م. ومؤخراً في الولايات المتحدة الأمريكية منذ عام ٢٠٠٠م.

فلقد عاشت الولايات المتحدة الأمريكية خلال التسعينيات حالة من الاسترخاء والشعور المبالغ فيه بأن "الرواج والازدهار الاقتصادي " الذي صنعه ما سمي "بالاقتصاد الجديد" القائم على نشاط شركات تكنولوجيا المعلومات والاتصالات والأرباح الهائلة التي حققتها الاستثمارات الفردية والمؤسسية في أسواق المال من خلال الأدوات والمشتقات المالية الجديدة.

وفى هذا المبحث سنتناول ما يلى:

أولاً: مفهوم الانكماش، الركود، الكساد، والمظاهر

ثانياً: مظاهر تعثر الديون المصرفية .

ثالثاً: أسباب التعثر.

أولاً: مفهوم الانكماش، والركود، والكساد، والمظاهر

يجدر بنا أن نفرق بهذا الصدد بين ثلاث تعبيرات أو مصطلحات يجري استخدامها بشكل تبادلي وعلى نحو غير دقيق في الكتابات الاقتصادية المتداولة باللغة العربية حول "الأزمات الاقتصادية" إذ نجد أن مصطلحات " الكساد" "والركود" و"الانكماش" تكاد تستخدم لتوصيف نفس الظاهرة تقريباً، بينما الدقة العلمية تستدعي عدم الخلط بين تلك المصطلحات.

فمصطلح الكساد (Depression)

يعنـــي حالـــة مـــن الـــتدهور الحاد في مستويات النشاط الاقتصادي وأوضاع التشغيل والتوظيف، وهو أشد وطأة وأطول زمناً من حالة الانكماش الاقتصادي.

مصطلح الانكماش الاقتصادي (Recession)

يشير إلى حالة من الإبطاء في مستويات النشاط الاقتصادي أقل حدة وأقصر زمناً.

مصطلح الركود (Stagnation)

يجـــب أن يقتصر استخدامه لتوصيف الأوضاع الاقتصادية التي تتسم بعدم الحركة أي انعدام "التوسع" أو "الانكماش" في مستويات النشاط الاقتصادي على مدار الزمن.

وبطبـــيعة الحال، تختلف درجات "الانكماش" و "الكساد" الاقتصادي حسب درجة الحدة وطول استمرار الظاهرة.

قد أبعدت عنها "شبح الكساد" تماماً بل أظهرت موجة من الكتابات تبشر بانتهاء ما كان يســـمي "الـــدورة الاقتصادية (Business Cycle) أي تناوب فترات "الرواج " و" الكساد" في الاقتصاديات الرأسمالية المرتكزة على آليات السوق.

لعـــل مـــن أهـــم مظاهر ومؤشرات الكساد تتجلى في انخفاض ملحوظ في "مستويات النشـــاط الاقتصـــادي" فـــي القطاعات المختلفة، ولا سيما قطاع المال، والبناء والتشييد وقطاع الخدمـــات، وبعـــض فـــروع قطـــاع الصـــناعات التحويلية. وينعكس ذلك بدوره في عدد من المؤشرات:

- انخفاض مستويات المبيعات والأرباح.
- ارتفاع أعداد العمال المسرحين.
- انخفاض الدخول من الأعمال والأجور.
- ارتفاع عدد حالات الإفلاس والإغلاق المؤقت للمنشآت .
- ارتفاع حجم المخزون السلعي الراكد.
- عدم القيام باستثمارات جديدة.

وعـــادة يســـبق مـــرحلة السقوط في الكساد، وجود حالة من الرواج المصطنع تسمي "اقتصاد الفقاعة" تغذيها مجموعة من المضاربات الكبيرة ولا سيما في مجال:

ـ المضاربات العقارية.

ـ المضاربات في بورصة الأوراق المالية.

وعـــادة مـــا يرافق ذلك المبالغة في عمليات الإقراض والإقتراض ، وما يصاحبها من المجاملات لكبار المقترضين، دون ضمانات كافية أو تدقيق في أنشطة الاستثمار التي يقومون بها في ظروف الرواج.

وكـــان هذا النوع من الممارسات شائعاً في بلدان كثيرة وأخذ أبعاداً خطيرة في تايلاند وأندونيســـيا مع بداية النصف الثاني من التسعينيات وعندما وقعت الواقعة، وانفجرت الفقاعة، انهـــارت قـــيم الأصول المالية: الأسهم والسندات وقيمة العملة المحلية إزاء الدولار في أسواق الصـــرف الأجنبي ، الأمر الذي أدي إلى إفلاس العديد من الشركات التي كانت تستثمر أموالها المقترضـــة في عمليات تشييد وبناء دور السكن الفاخرة والأبراج العالية. وكنتيجة لذلك، بدأت خطـــوط الائـــتمان الداخلي والخارجي تتقطع وأخذت الأزمة تستفحل والانكماش الاقتصادي تزداد حدته.

ويؤدي انهيار الثقة في الوضع الاقتصادي عامة إلى هروب الأموال الأجنبية والمحلية ولا ســـيما الأموال الساخنة والودائع السائلة وأحياناً يكون خروج الأموال الوطنية قبل الأجنبية نتـــيجة حالة الذعر المالي التي تنتاب المجتمع. بل يمتد الذعر المالي إلى أبناء الضفة الوسطي التـــي تشـــعر بالخوف وعدم الاطمئنان إلى المستقبل، وهي تخشي أكثر ما تخشاه تآكل القيمة الحقيقـــية بمدخراتها وانخفاض قيم الأصول التي بحوزتها "الأراضي، المباني، الأصول المالية" وكذلـــك تقلـــص فرص العمل وصعوبات الحفاظ على مستويات معيشتها في المستقبل. ويشير الـــتاريخ المالـــي الحديث إلى أنه كلما بدأت العملة المحلية تضعف في سوق الصرف الأجنبي تـــتعاظم هجمات المضاربين بلا هواد مما يؤدي إلى مزيد من التدهور وفقدان الثقة في العملة المحلية "كمخزون للقيمة"

ثانياً: مظاهر تعثر الديون المصرفية:

فيما يتعلق بالديون المتعثرة لدي البنوك في مصر، تشير تقديرات صندوق النقد الدولي ووزارة الاقتصاد إلى الآتي:

ـ بلغ رصيد القروض الممنوحة من البنوك للقطاع الخاص نحو ٤، ١٥٠ مليار جنيه فـــي يونيو ٢٠٠٠م. مقابل ٥، ٤٤ مليار جنيه للقطاع الحكومي والقطاع العام، أي أن القطاع

الخاص حصل على قروض بنسبة ٣، ٦٦% من جملة القروض عام ٢٠٠٠م، وكانت هذه ٦، ٦٤% في يونيو ١٩٩٩م.

ـ ارتفع نصيب القطاع الخاص من الزيادة السنوية في القروض من ١، ٧٩% في عام ٩٦/ ١٩٩٧م إلى ٩، ١٠٩% في عام ١٩٩٨/٩٧م/ ٩، ٨٣% في عام ١٩٩٩/٩٨ م، ثم ٥، ٨١% من الزيادة في القروض خلال عام ٢٠٠٠/٩٩م.

ـ أن نسبة الديون المشكوك فيها إلى جملة القروض بلغت نحو ٧، ١٤% في يونيو ١٩٩٦م، وتراجعت إلى ٤، ١٣% في يونيو ١٩٩٧م، ثم إلى ٧، ١١% في يونيو ١٩٩٩م، وأن نسبة المخصصات إلى الديون المتعثرة بلغت نحو ٢، ٨٢% في يونيو ١٩٩٩م.

ـ ارتفاع جملة " الفوائد غير المحصلة" عن الديون المتعثرة لدي الجهاز المصرفي ككل من ٦، ١٩ مليار جنيه في مارس ١٩٩٩م إلى ٢٣ مليار جنيه في مارس ٢٠٠٠م، وأن ٧٦,٥% من تلك الفوائد تتعلق بقروض ممنوحة للقطاع الخاص.

- أن نسبة الفوائد غير المحصلة عن الديون المتعثرة إلي جملة القروض بلغت نحو ١١% في مارس ٢٠٠٠م لدى بنوك القطاع العام التجارية، ونحو ١٠,١% لدى البنوك التجارية المشتركة والخاصة، ونحو ٧,٥% لدى بنوك الاستثمار والأعمال، ونحو ٧,٧% لدى البنوك المتخصصة.

مما سبق يتضح لنا ما يلي:

١- أن هناك تحولاً في هيكل القروض الممنوحة من البنوك لصالح القطاع الخاص وصاحب هذا التحول في هيكل القروض تصاعدًا في حجم الديون المتعثرة.

٢- أن جزءًا هامًا من هذه الديون المتعثرة يتعلق بالقروض الممنوحة للقطاع الخاص.

٣- أن الديون المتعثرة تمثل مشكلة هامة أمام مجموعات البنوك المختلفة في السوق المصري.

جودة محفظة القروض والسلفيات:

وفيما يتعلق بجودة محفظة القروض والسلفيات لكل بنك، ففي ضوء البيانات الواردة بميزانيات البنوك المشهورة، تم حساب نسبة المخصص.

١- انخفاض نسبة مخصص القروض إلي إجمالي القروض لدى بعض البنوك إلي ٨%، وربما يشير هذا الانخفاض إلي جودة محافظ القروض والسلفيات لدى هذه البنوك على اعتبار أن هذه المخصصات هى الواجبة التكوين الكافية لمواجهة تعثر الديون.

٢- ارتفاع نسبة مخصص القروض إلي إجمالي القروض في بنوك أخرى حيث تجاوزت هذه النسبة ١٠% ولتصل في بعض البنوك إلي ٢٠,٥%، ويشير ذلك إلي أن المحافظ الائتمانية لهذه البنوك تنطوى على قدر كبير من الديون المتعثرة، وبالتالي فإن نشاط الإقراض لهذه البنوك يكتنفه الكثير من المخاطر، ومن ثم تعمل هذه البنوك على تقليل آثارها والمواءمة معها بالاعتماد على المخصصات لمواجهة مخاطر عدم السداد الجزئى أو الكلى فضلاً عن المخاطر العامة.

وصفوة القول، أن هناك ديوناً متعثرة في محافظ القروض والسلفيات لدى البنوك تشكل نسبة هامة من إجمالي القروض، وإن تفاوتت من بنك إلي بنك آخر بدليل وجود هذا القدر من مخصصات القروض الذي تشير إليه القوائم المالية المنشورة إلي أنه كاف لمواجهتها.

مخصص القروض فى البنوك المصرية

البنك	١٩٩٧	١٩٩٨	١٩٩٩	٢٠٠٠
بنك مصر	٦,٩	٧,٤	٧,٢	٧,٦
البنك الأهلي المصري	١١,٩	١١,٤	١٠,٢	٩,٧
بنك القاهرة	١٢,٥	١٢,٦	١٢,١	١٢,٣
بنك الاسكندرية	١٣,٢	١٣,٨	١١,٩	١٢,٤
بنك الاسكندرية التجارى والبحري	١١,٤	٩,٩	٩,٣	٨,٥
بنك الدلتا الدولى	١٢,١	١٩,٠	١٦,٩	١٧,٠
بنك القاهرة وباريس	١٠	١٣,٤	١٥,٧	٠٠
بنك التمويل المصرى السعودى	٣,٢	٣,٨	٥,١	٠٠
بنك مصر أمريكا الدولى	١٦,٣	١٥,١	١٤,٣	١٧,٦
بنك المهندس	٩,٥	١١,٢	١١,٢	١٠,٩
البنك المصرى التجارى	٩,٨	٨,٢	٧,٦	٨,٧
البنك الوطنى للتنمية	١١,٩	١٢,٢	١١,٥	١٢
بنك العمال المصرى	١٢,٥	١١,٥	٠٠	٠٠
بنك مصر إكستريور	٣,٢	٣,٧	٠٠	٠٠
البنك التجارى الدولى	٣,٥	٣,٥	٣,٩	٤,٧
البنك المصرى المتحد	٧,٤	٩	٧,٥	٩,٤
ببنك مصر الدولى	٧	٥,٩	٥,٧	٦,٦
البنك الوطنى المصرى	٥,٥	٤,٨	٤,٣	٤,٨
البنك المصرى الخليجى	٤,٩	٤,٦	٨,٣	١٣,٠
البنك المصرى البريطانى	٢,٥	٣,٦	٤,٤	٨,٠
بنك مصر رومانيا	١٠,٨	١١,٤	١١,٨	١٨,٨
بنك قناة السويس	١٠,٤	١٠	٩,٩	١,١
البنك الأهلى سوسيته جنرال	٥,٣	٥,٤	٤,٩	٦
بنك الائتمان الدولى - مصر	٢,٤	٤,٦	٧,٣	١٠,٩
بنك مصر إيران للتنمية	٢٣,٥	٢١,٢	٢٠,٥	٠٠
بنك التعمير والاسكان	١,٩	٢	٢,٥	٣,٣
ببنك كايرو باركليز	١١,٧	١٢,٤	١٠,٦	١١,٧
بنك فيصل الإسلامى المصرى	٧,٧	٧,٧	٧,٤	٧,٥
البنك المصرى لتنمية الصادرات	٨,٤	٧,١	٥,٤	٦,٥
البنك العربى الأفريقى الدولى	٨,١	١٠,١	١٠,٧	١٠,٤
بنك التنمية الصناعية	١٨	١٨,١	١٨	١٧,٨

(٠٠) غير متوافر المصدر/ تم حساب هذه النسب من واقع الميزانيات المنشورة.

ثالثاً: أسباب التعثر:

تتعدد وتتنوع أسباب التعثر، حيث لأن لكل دين ظروفه والأسباب التي أدت إلى تعثره، والأسباب قد تكون بسبب العميل أو البنك أو كلاهما.

أ- الأسباب التي ترجع إلى العميل المقترض:

١ـ نقص الخبرات الإدارية والفنية للعميل.

٢ـ غياب الإدارة المالية السليمة.

٣ـ استخدام العميل القروض الممنوحة له في أغراض غير التي منحت من أجلها.

٤ـ عدم قيام العميل بدراسة جيدة لاحتياجات السوق. فكثيراً ما يقوم العملاء بالاقتراض لغرض تمويل مشروعات وأنشطة لا تتوافر لهم المعرفة الفنية بها أو الإلمام بظروف أسواقها، وذلك على سبيل المحاكاة والتقليد لمن سبقوهم في هذا المجال، ومثال ذلك دخول رجال الأعمال الصناعيين إلى مجال الاستثمار العقاري والسياحي

٥ـ قيام العميل بالمغالاة في المتاجرة على حقوق الملكية والتوسع غير المحسوب.

تعني المغالاة في المتاجرة على حقوق الملكية قيام العميل بالإسراف في الاقتراض بمبالغ لا تتناسب مع حجم حقوق الملكية، وذلك لمقابلة توسعات كبيرة الحجم استناداً إلى تفاؤل غير محسوب لظروف نشاطه،مما يؤثر سلباً على اقتصاديات تشغيله، وعلى القدرة على سداد الالتزامات المستحقة عليه، وهو الأمر الذي يظهر بوضوح حين يشهد السوق ركوداً حيث يبدأ العميل في المعاناة من عدم القدرة على تصريف إنتاجه أو تحصيل مديونيته لدي مدينيه ومن ثم يواجه العميل تعثراً في نشاطه ولا يقتصر الأمر على ذلك، فغالباً ما تنتقل آثار هذا الركود من نشاط لآخر ومن مشروع لآخر.

ب ـ الأسباب التي ترجع إلى البنك المقرض :

قد تكون البنوك مشاركة في تعثر عملائها على الأقل تكون قد أسهمت في وجود عوامل سلبية ساعدت على تعثرهم، فقد أدت المنافسة غير المتأنية بين البنوك إلى قيامها بالاندفاع في منح تسهيلات ائتمانية تفتقد لبعض الاعتمادات الائتمانية الهامة بما ينطوي على تيسيرات ائتمانية تفتقد لبعض الاعتمادات الائتمانية الهامة بما ينطوي على تيسيرات متجاوزة لأنشطة غير مجدية اقتصادياً ولعملاء غير جديرين ائتمانياً لم يقيموا أعباء التمويل وجدوي المشروعات أو كانوا سيئى النية مما يسبب تعثرهم وارتباك البنوك المقرضة لهم.

ومن أهم الأسباب التي ترجع للبنك ما يلي:

أ ــ قصور الخبرات الائتمانية في بعض البنوك.

ب ــ القصور في إجراء الدراسات الائتمانية، وعدم الانتباه إلى مخاطر التركز الإئتماني التي تتمثل فيما يل:

١ــ تخصيص نسبة كبيرة من القروض والتسهيلات لعميل واحد.

٢ــ توجيه حجم كبير من الائتمان إلى صناعة معينة أو نشاط اقتصادي معين.

ج ــ عدم كفاية الضمانات المقدمة والمغالاة في تقدير قيمتها وعدم متابعتها. تشكل الضمانات التي يقدمها العميل للحصول على قرض صمام أمان للبنك في مواجهة أية مخاطر قد تأتي نتيجة لهذا القرض، والمغالاة في تقدير قيمة هذه الضمانات وتسعيرها بأعلي من قيمتها الحقيقية، وعدم مراعاة الشروط الواجب توافرها في الضمانات المقدمة من حيث ملكيتها ورهنها أو حيازتها والقوانين المنظمة لتداولها تؤدي إلى عدم قدرة البنك على استيداء حقوقه عند الاقتضاء. ومن الجدير بالذكر أنه ليس كل ضمان يعرضه العميل يلتزم البنك بقبوله، والضمان الأفضل هو الذي يحقق سيولة ذاتية لسداد القرض ومثال ذلك: إذا كان القرض بضمان عقار مرهون للبنك رهناً رسمياً لكنه يفتقر إلى سوق لبيعه، أو لوجود صعوبات عند البيع كما في حالة عقار مشغول بوحدات سكنية.

جــ: الأسباب التي ترجع إلى الظروف المحلية والخارجية:

١ــ الأسباب الخارجية:

أ ــ حدوث أزمات مالية في بعض المناطق من العالم، مثل الأزمة المالية التي ألمت بدول جنوب شرق آسيا، التي تراجعت أسعار عملاتها بشدة، حيث انتقلت آثارها إلى بعض الأسواق الأخري في العالم.

ب ــ زيادة نشاط الشركات متعددة الجنسيات وإغراقها أسواق الدول النامية بمنتجاتها مما يؤثر سلباً على الحصص السوقية للمنتجين المحليين ومن ثم تراجع إيراداتهم بما يؤدي إلى عدم قدرتهم على خدمة الائتمان الممنوح لهم.

جــ- التطورات المتسارعة في مجال تكنولوجيا المعلومات والاتصالات فضلاً عن التطور السريع في أساليب الإنتاج ، مما يحد من القدرة التنافسية لمنتجات المشروعات التي لا تستطيع مواكبة هذه التطورات، وبالتالي تنخفض مبيعاتها وأرباحها مما [illegible] سداد التزاماتها.

٢- الأسباب المحلية:

أ ــ عــدم اتساع نطاق الشفافية والإفصاح على المستوي الكلي، وعدم دقة المعلومات وتضــاربها إلــى الدرجــة التــي لا يمكن معها تحديد الاحتياجات الفعلية للأسواق من السلع والخدمات في إطار دراسات جدوي واقعية وسليمة، مما أدى إلى إنشاء العديد من المشروعات المتماثلة فى النشاط،ومن ثم زيادة المعروض من منتجاتها المتماثلة بما يفوق الطاقة الاستيعابية للســوق المحلــي وزيــادة المخــزون الــراكد وعــدم اســتغلال الطاقات الإنتاجية القصوي للمشروعات.

ب - وجود متأخرات مالية بمبالغ كبيرة مستحقة على بعض الجهات الحكومية لصالح المنتجين المقترضين من البنوك الأمر الذي يؤدي إلى عدم قدرة المنتجين الدائنين لهذه الجهات على الوفاء بالتزاماتهم قبل البنوك.

جــ- انكماش السيولة المحلية في السوق وانخفاض سرعة دوران النقود، وبالتالي فإن حــدوث اخــتلالات فــى أى مــرحلة من مراحل دورة النقود تؤدى إلى حدوث اختناقات في الأنشــطة الاقتصــادية المخــتلفة مما يؤثر على قدرة المقترضين على الوفاء بالتزاماتهم في مواعيدها.

د - حــالات الركود التي تصيب الأسواق حيث تؤدي إلى تزايد حالات التعثر لبعض المستثمرين والتي تصل إلى حد الإفلاس الذي تنتقل تأثيراته السلبية إلى مستثمرين آخرين في مجالات اقتصادية أخري.

هــــ- الاخــتلال الــذي يصيب أسواق الصرف حيث تضطرب أسعار الصرف بما يــنعكس علــى العلاقــة بين سعر صرف العملة المحلية مقابل العملات الأجنبية الأمر الذي ينعكس تأثيره بالسلب على المشروعات المقترضة بالعملات الأجنبية والتي ترتفع نسبة المكون الأجنبــي الأجنبــي فــي عناصر تكلفتها الاستثمارية ومستلزمات إنتاجها وبالتالي ترتفع قيمة المديونــيات بالعملــة الأجنبــية لهذه المشروعات، الأمر الذي ينطوي على اختلال غير قابل للتصويب في هياكلها التمويلية لا سيما تلك المشروعات التي لا تمكنها عائداتها التصديرية من تدابير النقد الأجنبي اللازم لسداد مديونياتها المصرفية.

و ــ التغــيرات فــي القرارات المتعلقة بالأنشطة الاقتصادية والتي تؤثر على الأداء الاقتصــادي للمشــروعات المخــتلفة، ومــثال ذلــك التشريعات الخاصة بتطبيق الضرائب، والقــرارات المــتعلقة بفرض رسوم خاصة مثل رسوم تنمية الموارد على بعض الأنشطة مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة المنتج النهائي ــ فضلاً عن القرارات المتعلقة برفع الحماية عن بعض

الأنشـــطة مـــثل تخفـــيض الجمارك المفروضة على المنتجات المستوردة التي لها مثيل محلي نتـــيجة لأعمال اتفاقية تحرير التجارة الدولية في السلع والخدمات بالاضافة إلى ارتفاع أسعار الكثير من المنتجات نتيجة تطبيق ضريبة المبيعات بمراحلها المختلفة.

ز ــ تعـــرض الأســـواق المحلـــية لحالات من الإغراق الكامل لبعض السلع وركود الإنـــتاج المحلي منها مما يضطر رجال الأعمال والتجار المقترضين إلى بيع منتجاتهم بأسعار منخفضـــة وهو ما يسمي " حرق الأسعار" بغرض الحصول على أية سيولة تمكنهم من الوفاء بالـــتزاماتهم التي حل أجلها تجاه البنوك الأمر الذي يحقق معه خسائر تتراكم وتؤدي في النهاية إلى تعثرهم في الوفاء بالتزاماتهم.

ح ــ محدوديـــة أسواق بعض الأنشطة الاقتصادية مع دخول منتجين جدد إليها الأمر الـــذي يـــؤدي إلى وفرة المعروض فيها مما يضر بالمشروعات المقترضة حيث تقل شريحتها مـــن السوق، ومثال ذلك دخول مستثمرين صناعيين إلى مجال الاستثمار في العقارات الفاخرة وهـــو مـــا أدي إلـــى وجـــود فائض كبير في المعروض منها في سوق محدود، وايضاً إدخال أصـــناف بديلة إلى السوق، أو تغيير أنماط أذواق المستهلكين وهي عوامل تؤدي إلى انخفاض المبيعات وارتفاع التكاليف ومن ثم انخفاض هامش الربح.

المبحث الرابع

السياسات الاقتصادية الكلية لعلاج الركود الاقتصادى

أولاً: التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى وأدوات السياسات الاقتصادية.

ثانياً: كيفية الخروج من الركود على مستوى الاقتصاد القومى.

أولا: التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى وأدوات السياسات الاقتصادية:

١- الفجوة بين الطلب الكلى وبين العرض الكلى والفجوة التضخمية أو الانكماشية.

٢- الفجوة بين الادخار والاستثمار.

٣- حجم الفائض (أو العجز) في موازنة الدولة بين النفقات العامة والايرادات العامة.

٤- توازن ميزان المدفوعات (مقدار العجز أو الفائض).

٥- التوازن بين العرض الكلى والطلب الكلى لقوة العمل في الاقتصاد القومى (درجة التوظف الكامل أو درجة البطالة).

كذلك يمكن متابعة التطور الذي يطرأ على وسائل الدفع والمستوى العام للأسعار. وبالتالي العلاقة بين الدخول والأسعار.

الإدارة الاقتصادية لا يتوقف دورها عند حدود المتابعة الدورية وتحديد حجم الفجوات والاختلالات المتوقعة. وإنما تتعدى ذلك للتدخل في مجرى العملية والتدفقات الاقتصادية بهدف تصـــحيح هذه الاختلالات بقدر الإمكان ومحاولة الحد من حدة الفجوات المتوقعة بحيث يتحقق أكبر قدر من التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى.

يستخدم راسمى السياسات الاقتصادية العديد من الأدوات اللازمة لإجراء التصحيحات المناسبة. وتصنف الأدوات التدخلية عادة إلي نوعين من الأدوات وهما:

أ- **أدوات سعرية Sprice Nariables** مثل سعر الفائدة، معدلات الضريبة، سعر الصرف الخارجى للعملة المحلية.

ب- أدوات كمية: Quantity Nariables

وهى التي تؤثر أساسًا على حركة الكميات مثل مستوى الإنفاق العام، تقييد حجم الواردات، والرقابة على الصرف الأجنبي، وعمليات السوق المفتوحة.

والأدوات السعرية هى أدوات مفضلة بالنسبة لراسمى السياسات الاقتصادية ذوى النزعات الليبرالية القائمة على الاعتماد على آليات السوق. بينما تكون الأدوات الكمية محل تفضيل

الأنشـــطة مـــثل تخفـــيض الجمارك المفروضة على المنتجات المستوردة التي لها مثيل محلي نتـــيجة لأعمال اتفاقية تحرير التجارة الدولية في السلع والخدمات بالاضافة إلى ارتفاع أسعار الكثير من المنتجات نتيجة تطبيق ضريبة المبيعات بمراحلها المختلفة.

ز ــ تعـــرض الأســـواق المحلـــية لحالات من الإغراق الكامل لبعض السلع وركود الإنـــتاج المحلي منها مما يضطر رجال الأعمال والتجار المقترضين إلى بيع منتجاتهم بأسعار منخفضـــة وهو ما يسمي " حرق الأسعار" بغرض الحصول على أية سيولة تمكنهم من الوفاء بالـــتزاماتهم التي حل أجلها تجاه البنوك الأمر الذي يحقق معه خسائر تتراكم وتؤدي في النهاية إلى تعثرهم في الوفاء بالتزاماتهم.

ح ــ محدوديـــة أسواق بعض الأنشطة الاقتصادية مع دخول منتجين جدد إليها الأمر الـــذي يـــؤدي إلى وفرة المعروض فيها مما يضر بالمشروعات المقترضة حيث تقل شريحتها مـــن السوق، ومثال ذلك دخول مستثمرين صناعيين إلى مجال الاستثمار في العقارات الفاخرة وهـــو مـــا أدي إلـــى وجـــود فائض كبير في المعروض منها في سوق محدود، وايضاً إدخال أصـــناف بديلة إلى السوق، أو تغيير أنماط أذواق المستهلكين وهي عوامل تؤدي إلى انخفاض المبيعات وارتفاع التكاليف ومن ثم انخفاض هامش الربح.

المبحث الرابع

السياسات الاقتصادية الكلية لعلاج الركود الاقتصادى

أولاً: التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى وأدوات السياسات الاقتصادية.

ثانياً: كيفية الخروج من الركود على مستوى الاقتصاد القومى.

أولا: التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى وأدوات السياسات الاقتصادية:

١- الفجوة بين الطلب الكلى وبين العرض الكلى والفجوة التضخمية أو الانكماشية.

٢- الفجوة بين الادخار والاستثمار.

٣- حجم الفائض (أو العجز) في موازنة الدولة بين النفقات العامة والايرادات العامة.

٤- توازن ميزان المدفوعات (مقدار العجز أو الفائض).

٥- التوازن بين العرض الكلى والطلب الكلى لقوة العمل في الاقتصاد القومى (درجة التوظف الكامل أو درجة البطالة).

كذلك يمكن متابعة التطور الذي يطرأ على وسائل الدفع والمستوى العام للأسعار. وبالتالي العلاقة بين الدخول والأسعار.

الإدارة الاقتصادية لا يتوقف دورها عند حدود المتابعة الدورية وتحديد حجم الفجوات والاختلالات المتوقعة. وإنما تتعدى ذلك للتدخل في مجرى العملية والتدفقات الاقتصادية بهدف تصحيح هذه الاختلالات بقدر الإمكان ومحاولة الحد من حدة الفجوات المتوقعة بحيث يتحقق أكبر قدر من التوازنات الأساسية في الاقتصاد القومى.

يستخدم راسمى السياسات الاقتصادية العديد من الأدوات اللازمة لإجراء التصحيحات المناسبة. وتصنف الأدوات التدخلية عادة إلي نوعين من الأدوات وهما:

أ- **أدوات سعرية Sprice Nariables** مثل سعر الفائدة، معدلات الضريبة، سعر الصرف الخارجى للعملة المحلية.

ب- أدوات كمية: Quantity Nariables

وهى التي تؤثر أساسًا على حركة الكميات مثل مستوى الإنفاق العام، تقييد حجم الواردات، والرقابة على الصرف الأجنبي، وعمليات السوق المفتوحة.

والأدوات السعرية هى أدوات مفضلة بالنسبة لراسمى السياسات الاقتصادية ذوى النزعات الليبرالية القائمة على الاعتماد على آليات السوق. بينما تكون الأدوات الكمية محل تفضيل

أكبر لدى راسمى السياسات الاقتصادية المؤمنين بدرجة أكبر من التوجيه الاقتصادى من ذوى النزعات الكينزية. إلا أنه وفي الممارسة العملية يمكن المزج بين الأدوات السعرية والأدوات الكمية.

وفيما يلي قائمة بأدوات السياسة الاقتصادية القابلة للاستخدام حسب مجالات التدخل المختلفة للسياسة الاقتصادية:

مجالات السياسة الاقتصادية	الأدوات السعرية		الأدوات الكمية	
	الأدوات	المتغيرات	الأدوات	المتغيرات
١- السياسة النقدية	سعر الفائدة	١- تكلفة الإنتاج ٢- مستوى الاستثمار	أ- عمليات السوق المفتوحة	١- عرض النقود ٢- الأسعار
٢- السياسة المالية	أ- الضريبة على دخول الأفراد ب- الضريبة على أرباح الشركات	مستوى الاستهلاك والادخار ١- مستوى الأرباح المحققة ٢- مستوى الاستثمارات	أ- الإنفاق الحكومى	١- مستوى الدخل القومى ٢- المستوى العام للأسعار
٣- التجارة الخارجية	أ- سعر الصرف ب- المستوى العام للتعريفة الجمركية	١- تكلفة الواردات ٢- أسعار الصادرات ٣- توازن ميزان المدفوعات	أ- القيود الكمية على الواردات ب- الرقابة علىالصرف	١- حجم وتركيب الواردات ٢- نمط استخدام النقد الأجنبي المتاح.
٤- الاستهلاك	أ- الضريبة العامة على المبيعات ب- الإعانات السلعية	١- مستوى الاستهلاك العائلي حسب المجموعات السلعية	أ- النفقات التحويلية	١- مستوى وتركيب الاستهلاك العائلي
٥- الإنتاج ٦- الاستثمار	أ- رسوم وإعانات الإنتاج الاعفاءات الضريبية	مستوى الإنتاج والربحية لقطاع الأعمال التوزيع القطاعى للاستثمارات	حجم الإنتاج في قطاع الأعمال العام الاستثمارات الحكومية	مستوى الإنتاج الكلى المستوى الكلى للاستثمار
٧- التوظف والأجور	أ- معدلات الأجور ب- إعانات الأجور	١- تكلفة العمل. ٢- الدخل من العمل. ٣- مستوى التوظف	أ- تشغيل الخريجين ب- القوانين المنظمة للهجرة الخارجية	مستوى التوظف الكامل في الاقتصاد القومى

ثانيا: كيفية الخروج من الركود على مستوى الاقتصاد القومى:

يشـــير "كروجمان" في الفصل الأخير من كتابه إلي أنه تعتبر المرة الأولى منذ جيلين أن يصـــبح القصـــور فـــي جانـــب الطلـــب والإنفاق (الطلب الداخلي والطلب الخارجى على الصـــادرات) المصـــدر الرئيســـي للطاقات العاطلة في المصانع وعدم التشغيل لقوة العمل في الولايات المتحدة عند نهاية التسعينات.

ويعـــترف "كروجمان" بأن الاقتصاديين المحترفين من أبناء مهنته (راسمى السياسات) لـــم يكونـــوا مســـتعدين للـــتعامل مـــع تلك الأوضاع الجديدة، حيث كان التركيز على التحليل الاقتصـــادى خـــلال العقود الماضية على جانب العرض في الاقتصاد الوطنى The Supply Side.

- أى مدى قدرة الاقتصاد على الإنتاج.
- وعلى مرونة الأسعار والأجور لإجراء عمليات التصحيح اللازمة.

دون أدنى تدخل من جانب راسمى السياسات لإدارة جانب الطلب في الاقتصاد الوطنى.

ثانيا: كيفية الخروج من الأزمة على المستوى الكلى:

ويعـــترف "كـــروجمان" أن سياسات إدارة الطلب "ذات الصبغة الكينزية" التي اعتبرها الـــبعض من مخلفات الماضى هى التي يجب أن يعتد بها الآن عندما يقترب الاقتصاد الوطنى من "عتبة الكساد" أو "الانكماش الاقتصادى".

ولذا، فإن مجرد الارتكان إلي السياسات النقدية Monetary Policies التي ترتكز إلي تخفيض "أسعار الفائدة" لا يؤدى بالضرورة إلي الخروج من حالة الكساد.

وانظروا إلي حالة اليابان خلال التسعينات، فرغم التخفيضات المستمرة في "سعر الفائدة" الذي كاد يقترب من الصفر، لم تفلح تلك السياسات حتى الآن في إخراج اليابان من دائرة الانكماش الاقتصادى.

وبهـــذا الصـــدد، ينـــتقد "كـــروجمان" الدفاع عن "حرية الأسواق" في ظروف الكساد والأزمـــات. إذ أن المطلـــوب هو إيجاد حلول لمشاكل "قصور الطلب" و"سوء توزيع الدخول" والاعتراف بحدود "آليات السوق" في حل تلك المشاكل.

ويشـــن "كـــروجمان" هجومًـــا حـــادًا علـــى تلك الدوائر التي تعلق مسئولية "الأزمات الاقتصادية" على بعض العوامل العارضة دون النفاذ إلي جوهر المشكلة. ومثال ذلك:

- الحديث عن سوء إدارة بنوك اليابان، أو فساد حاكم إندونيسيا السابق، أو ارتفاع "عجز الموازنة في البرازيل".

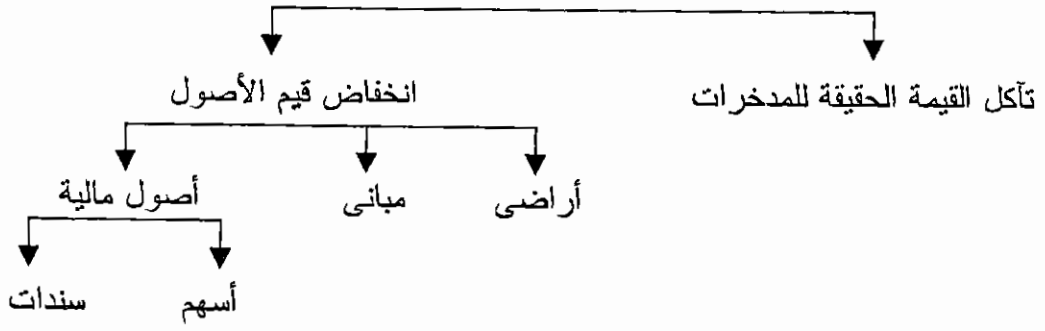
وهكذا فإن العيب أحيانًا يكمن في النظام الاقتصادى ذاته وفقًا لكروجمان، ليس هناك روشتات جاهزة لعلاج الأزمات الاقتصادية في كل البلدان وكل الظروف. فإذا لم يستجب "الاقتصاد المريض" للعلاج لابد من تغيير الدواء. ويرى "كروجمان" أن توصيات صندوق النقد الدولى، التي يتبناها أيضًا عدد من الاقتصاديين في البلدان النامية، حول تخفيض عجز الموازنة للدولة من خلال زيادة الضرائب وخفض النفقات العامة كإجراء من أجل استعادة الثقة، عادة ما يؤدى إلي تعميق الأزمة ويطيل أمد الكساد.

ولعل حالة الأرجنتين تمثل برهانًا ساطعًا على مصداقية ما يقوله كروجمان، فعندما أصر "صندوق النقد الدولى" على ضرورة الوصول بعجز الموازنة إلي الصفر، وسايرهم وزير الاقتصاد المخلوع "دومينجو كامالو" انتهى الأمر بتعميق الأزمة الاقتصادية والاجتماعية وحدوث الانفجار على النحو الذي شهدنا في منتصف ديسمبر ٢٠٠١م ومازالت الأزمة مستمرة.

حالات "الانهيار الاقتصادى" و"الذوبان المالى" The Meltdowm Care

يؤدى انهيار الثقة في الوضع الاقتصادى عامة إلي هروب الأموال الأجنبية والمحلية ولا سيما "الأموال الساخنة" و"الودائع السائلة".

وأحياناً يكون خروج الأموال "الوطنية" قبل "الأجنبية" نتيجة حالة "الذعر المالي" التي تنتاب المجتمع بل يمتد "الذعر المالي" إلي أبناء الطبقة الوسطى التي تشعر بالخوف وعدم الاطمئنان إلي المستقبل. وهى تخشى أكثر ما تخشاه تآكل القيمة الحقيقية لمدخراتها، وانخفاض قيم الأصول التي في حوزتها: (أراضى، مبانى، أصول مالية).



وكذلك تقلص فرص العمل وصعوبات الحفاظ على مستويات معيشتها في المستقبل، ولعل الأزمة الأرجنتينية تمثل حالة نموذجية في هذا الصدد.

وقد تمثلت أهم عناصر الأزمة الاقتصادية والاجتماعية في الأرجنتين فيما يلي:

١- عدم القدرة على دفع أقساط ومستحقات "الدين العام الخارجى" الذي بلغ ما يربو على ١٦٠ بليون دولار ووصلت الأرجنتين إلي حافة "التوقف عن الدفع".

٢- التوقف عن دفع المرتبات والأجور والمعاشات لعدة شهور، مما أدى إلي ضائقة مالية كبيرة للجمهرة العظمى من كاسبى الأجور وأرباب المعاشات.

٣- تدهور الأحوال المعيشية للطبقات الشعبية، نتيجة ارتفاع معدلات البطالة حيث بلغت ١٨% وازدياد "معدلات الفقر" و"التهميش الاجتماعى".

وهكذا تفاعلت كل هذه العناصر لصناعة الأزمنة الاقتصادية والاجتماعية الشاملة.

الخاتمـــــــة

إغفال الاحتياجات الفعلية للسوق وتلبية احتياجات شريحة واحدة من المجتمع

فى ضوء عدم توافر بيانات عن الاحتياجات الفعلية للفئات المتوسطة ومحدودى الدخل يشـــير عدد كبير من الخبراء إلى أن هناك حاجة سنوية لما يقرب من ٢٥٠ ألف وحدة سكنية لتلبية الطلب على إسكان الفئات المتوسطة ومحدودى الدخل.

وباستعراض أنشطة الاستثمار العقارى فى مصر فى العقد الأخير من القرن العشرين، يشـــير عدد كبير من خبراء الاستثمار العقارى فى مصر إلى وجود وفرة ملموسة فى الإسكان الفاخـــر والمتمـــيز والـــتى أصـــبحت إعلاناتهـــا تحتل مساحة كبيرة فى الصحف والمجلات والتليفزيون وذلك للترويج لعملية بيع الوحدات السكنية والإدارية.

وقد اتجه القطاع الخاص نحو التوسع فى الاستثمارات العقارية المتميزة حيث تركزت معظـــم اســـتثماراته فـــى مشروعات الإسكان الفاخر والمنتجعات السياحية التى تضم الفيلات والشاليهات سواء فى المدن الجديدة أو فى قرى الساحل الشمالى وسواحل البحر الأحمر.

وعلـــى الـــرغم من حصول القطاع الخاص على الأراضى بأسعار مدعمة تشجيعاً من الدولـــة لحـــركة البناء والتعمير خاصة فى المدن الجديدة، إلا أن الاتجاه كان لمشروعات بناء الإسكان الفاخر حيث لا توجد قيود أو ضوابط لتحديد السعر أو المستوى.

وهكـــذا حصـــل القطـــاع الخاص على موارد مدعمة لكنه قام بتقديمها إلى شريحة لا يحتاج إلى هذا الدعم الذى تحول إلى القطاع الخاص ذاته فى صورة أرباح مبالغ فيها.

أمـــا الدولـــة فقـــد توجهـــت أهم مشروعاتها العقارية بصفة أساسية إلى إنشاء القرى الســـاحلية الفاخرة، بالإضافة إلى عدد من مشروعات الإسكان التى تهدف إلى تلبية احتياجات شرائح خاصة من محدودى الدخل.

وهكـــذا، فإن المعروض من الإسكان الاقتصادى والمتوسط يقل كثيراً عن حجم الطلب علـــيه، لذا فإن الطبقة المتوسطة لا تجد الإسكان المناسب حيث تنصرف جهود القطاع الخاص إلى الإسكان الفاخر، بينما تتجة الحكومة للبناء لمحدودى الدخل أو القرى السياحية الفاخرة.

ويلاحـــظ انتشـــار العشوائيات السكنية فى معظم عواصم المحافظات وخاصة القاهرة والإســـكندرية ولا يخفـــى على احد حجم ما تمثله هذه العشوائيات من ضرر للاقتصاد القومى وتهديد للاستقرار الاجتماعى.

وهكـــذا برغم توافر أعداد كبيرة من المساكن والاستثمارات الضخمة التى تم توجيهها لســـوق العقـــارات، إلا أن المعـــروض لم يقم بتلبية الاحتياجات الفعلية للسوق كما أن أسعاره أصـــبحت تفـــوق بكثير إمكانيات السواد الأعظم من الشعب وبصفة خاصة الطبقات المتوسطة منه والتى تعد العماد الأساسى لأى نشاط اقتصادى فى المجتمع.

- محاذير التوسع فى الاستثمار العقارى:

بـــرغم أهمـــية الاستثمار العقارى فى احداث انتعاش اقتصادى ملحوظ، إلا أن المبالغة فى تدفق الاستثمارات فى مجال الإنشاءات والعقارات تثير عدداً من المشكلات والمحاذير.

مـــن أهمهـــا القـــيام بتوجيه جانب كبير من طاقة الاستثمار فى البلاد إلى مشروعات خدمية لا تساعد فى زيادة الصادرات ، كما لا تؤدى إلى فائض فى ميزان المدفوعات بل على العكـــس مـــن ذلك قد تؤدى أحياناً إلى زيادة الواردات من الخشب والأسمنت والزجاج وبعض مســـتلزمات البـــناء الأخرى فى الاقتصاديات التى تعانى من خلل فى الميزان التجارى، مثـــل الاقتصـــاد المصـــرى، يكون من الأفضل اقتصادياً أن يوجه الجانب الأكبر من الاستثمار إلى الصـــناعات التصـــديرية بحيث يساعد فى مواجهة العجز الكبير فى الميزان التجارى وتحسين ميزان المدفوعات.

ومـــن ناحـــية أخرى قد يؤدى التوسع فى الاستثمار العقارى إلى حدوث طفرة وزيادة كبـــيرة فـــى جانب العرض لا تتناسب بالضرورة مع الطلب المحلى كماً ونوعاً، وهو ما ينتج عنه تشبع السوق وكساد فى هذا القطاع قد ينعكس على الاقتصاد الوطنى بأكمله.

تخفيض الضرائب والرسوم المفروضة على المبانى السكنية الخاصة بإسكان محدودى الدخل حيث تشير الدراسات إلى ما يلى:

أ- الضرائب والرسوم:

تـــتوقف تكلفـــة الوحـــدة على ثمن الوحدة السكنية أساساً على ثمن الأرض والمبانى، تضاف إليها المصاريف المقررة على مشروعات الإسكان فى صورة ضرائب ورسوم:

- مصاريف تسجيل الأرض من جملة تكلفة المسكن	٣%
- مصاريف تراخيص وتأمين ضد الحريق	٨%
- ضرائب وأرباح تجارية	٦%
- ضرائب إيراد عام	٦%
- مصاريف غير منظوره	١%
مجموع الضرائب والرسوم تمثل	٢٤%

وهـذه النسـبة تمـثل عبئًا على المستثمر فى مجال الإسكان، فبالإضافة إلى الارتفاع المستمر فى أسعار مواد البناء والأرض.

هـذا بالإضـافة على تطبيق المرحلة الثانية والثالثة من الضريبة العامة للمبيعات على شركات الاستثمار العقاري والمقاولات.

يجب إعادة النظر فى هذه الضرائب والرسوم من أجل توفير مسكن منخفض التكاليف للفئات محدودى الدخل وتنشيط السوق العقارى.

ب- الرسوم المستحقة على إجراءات تسجيل الشقة التمليك:

حـدد قانون الرسوم أمام الشهر العقارى المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١م الرسوم بنسبة تبدأ من ١% وتنتهى حتى ٦% وذلك طبقاً للشرائح التالية:

مسلسل	القيمة	فئة الرسم الذى يدفعه المشترى
١	من ١ جنيه إلى ١٠٠٠ جنيه	١%
٢	أكبر من ١٠٠٠ جنيه إلى ٢٠٠٠ جنيه	١,٥%
٣	أكبر من ٢٠٠٠ جنيه إلى ٣٠٠٠ جنيه	٢%
٤	أكبر من ٣٠٠٠ جنيه إلى ٥٠٠٠ جنيه	٢,٥%
٥	أكبر من ٥٠٠٠ جنيه إلى ٧٠٠٠ جنيه	٣%
٦	أكبر من ٧٠٠٠ جنيه إلى ١٠٠٠٠ جنيه	٣%
٧	أكبر من ١٠٠٠٠ جنيه إلى ١٥٠٠٠ جنيه	٤%
٨	أكبر من ١٥٠٠٠ جنيه إلى ٢٠٠٠٠ جنيه	٤,٥%
٩	أكبر من ٢٠٠٠٠ جنيه إلى ٢٥٠٠٠ جنيه	٥%
١٠	أكبر من ٢٥٠٠٠ جنيه إلى ٣٠٠٠٠ جنيه	٥,٥%
١١	أكبر من ٣٠٠٠٠ جنيه إلى مالانهاية	٦%

هـــذا المـــثال يوضـــح لنا تصاعدية رسوم الشهر والستجيل العقارى والرسم تقاسمت الضـــريبة، فـــى الرسم مقابل خدمة ويجب أن يكون موحداً ، وبنسبة منخفضة لتشجيع الأفراد على الشهر فى التسجيل.

وفـــى النهاية فإن المطلوب من السياسات الاقتصادية الكلية التركيز على إدارة الطلب الكلـــى بزيادة الإنفاق العام وتخفيض الضرائب لتنشيط السوق العقارى من ناحية والعمل على توفير مساكن للفئات المتوسطة ومحدودى الدخل.

المراجع

- الأستاذ/ على نجم، الاستثمار العقارى فى مصر، ومشروع قانون الرهن العقارى.
- أوراق بنك مصر البحثية، العدد (١٠) السوق العقارى ودور القطاع المصر، العدد (١٠) سنة ٢٠٠٠م.
- أوراق بنك مصر البحثية، المعالجة المصرفية للديون المتعثرة: المسببات والآثار ، العدد (١٢) فبراير ٢٠٠٢م.
- إنجازات ٢٠ عاماً، الهيئة العامة للاستعلامات.
- د. محمود عبد الفضيل، مقدمة فى المحاسبة القومية، القاهرة، دار النهضة العربية سنة ١٩٨٢م.
- د. محمود عبد الفضيل، دعوة اقتصاديات الكساد، مجلة وجهات نظر، العدد ٣٨ ، السنة الرابعة، مارس ٢٠٠٢م.
- د. حاتم عبد الجليل القرنشاوى، السوق العقارى، ندوة السوق العقارى : الواقع والاحتمالات، بنك الإسكان والتعمير، مارس ٢٠٠٠م.
- د. أحمد خالد علام وآخرون، مشكلة الإسكان فى مصر، دار نهضة مصر، ٢٠٠٢م.
- د. عبد الفتاح مراد، اتحاد الملاك وملكية الشقق، بدون تاريخ، والناشر المؤلف.