

قانون التمويل العقاري

ثلاثة أسئلة مهمة تدور الآن في الشارع المصري حول قانون التمويل العقاري، السؤال الأول يخص طبيعة شريحة المجتمع المصري التي ستستفيد من القانون، وهل هو موجه للأثرياء فقط؟ والسؤال الثاني يتناول أزمة الركود العقاري وإمكانية مساهمة القانون في الخروج من تلك الأزمة، وهل للقانون تأثير على الحالة العامة للاقتصاد؟ وأما السؤال الثالث فينصب على التخوف من التوسع في المشروعات العقارية ومقارنة ذلك بما يحدث في جنوب شرق آسيا.

في البداية يجب التأكيد على أن هناك طلبا حقيقيا على الإسكان في مصر يصل إلى حوالي ٨٠٠ ألف وحدة سنويا يخص منها شرائح الطبقة الوسطى ومحدودة الدخل حوالي $\frac{3}{4}$ مليون شقة، وأن الأزمة استحكمت دون حلول لأكثر من خمسة وثلاثين عاما بكل ما يعنيه ذلك من خلل اجتماعي وأمني وانتشار عشوائيات البناء في مدن وريف مصر في ظل ظروف بالغة السوء من حيث المياه والكهرباء وخدمات الصرف لهذه المساكن العشوائية، وقامت الدولة بمحاولات جادة لتوفير السكن لمحدودي الدخل من خلال آليات مختلفة للدعم ومنها تحمل ١٠,٠٠٠ جم عن كل وحدة

سكنية، غير أن هذه الجهود لا يمكن أن تفي بالطلب الهائل والمتزايد عاماً بعد عام، وبالتالي فإن استمرار هذا الوضع دون حلول جذرية سيؤدي حتماً إلى كارثة اجتماعية.

وبقراءة للقانون وتطبيقه على حالات عملية اخذين في الاعتبار قيمة الوحدة وسعر الفائدة وسنوات التقسيط، فإننا نستخلص أن القانون لا يمكن أن يخدم فئة الأثرياء حيث إن فيلا على سبيل المثال ثمنها مليون ونصف المليون جنيه ستصل قيمتها بعد ٢٥ سنة تقسيط إلى ٤,٥ مليون جنيه وبتقسيط شهري ١٥.٢٢٥ جنيه وعلى أساس ١٦٪ سعر الفائدة وذلك بفرض قيام المشتري بدفع ٢٥٪ مقدماً، وإذا أخذنا نماذج مختلفة تبدأ من نصف مليون جنيه للشقة فيما فوق فإننا سنصل حتماً إلى نتيجة مماثلة بأن القانون غير موجه إلى فئة الأثرياء وأن استفادة هذه الفئة من القانون هي في أضيق الحدود، أما إذا انتقلنا منلا إلى شقق داخل المدن مساحتها من ٧٠ إلى ١٠٠ متر مربع فإن التقسيط الشهري وبنفس أساس الفائدة يكون ما بين ٧٠٠ جنيه و ١٠٠٠ جنيه بينما إذا انتقلنا إلى المدن والمناطق العمرانية الجديدة فإن التقسيط الشهري ينخفض لنفس تلك الوحدات الصغيرة إلى حوالي ٤٠٠ جنيه وذلك نظراً لانخفاض أسعار الأراضي مقارنة بالمدن القديمة. وهنا يمكن القول إن فئة الدخل الوسطى ستستفيد بشكل مباشر من القانون سواء داخل المدن أم خارجها حيث إن القاعدة هي أن مصروفات السكن تمثل ثلث الدخل، وبالطبع هناك العديد من عائلات الفئات الوسطى

يعمل فيها الزوج والزوجة وبالتالي فإن إجمالي دخلهما سيسمح بسداد الأقساط، أما بالنسبة لمحدودي الدخل وهي الفئة العظمى، فإنه يلزم على الدولة مستغلة نصوص القانون الجديد أن تنشئ منظومة جديدة للدعم متمثلة في أسعار الفائدة المنخفضة (وهو ما يتم حاليا في الإسكان الشعبي) وتوفير الأراضي للمستثمرين بشرط التزامهم بالموصفات والأسعار التي تحددها، عندئذ سنصل إلى قسط ١٧٤ جنيها شهريا للوحدة مساحة ٤٠ مترا مسطحا بـ ٦٪ فائدة سنوية، أما إذا قامت الدولة بتوفير الأرض (دون المرافق والتي سيتحملها المستثمر) فإننا نصل إلى قسط شهري ١٢٦ جنيها لنفس الوحدة لكي تتناسب مع دخل شهري في حدود ٣٠٠ إلى ٤٠٠ جنيه للأسرة، وهكذا يمكن القول بأن القانون يخدم بشكل مباشر متوسطي الدخل وبشكل غير مباشر محدودي الدخل من خلال منظومة فعالة للدعم تستند إلى خفض سعر الفائدة وقيمة أراضي البناء، تاركين بعد ذلك لمؤسسات التشييد والبناء والاستثمار مهمة التنفيذ في حدود الأطر والقواعد التي تضعها الدولة لتوفير السكن لغير القادرين.

من الأمثلة السابقة يتضح بجلاء أن القانون لم يشرع - كما يدعى البعض - لحل أزمة الركود الحالية في السوق العقاري، وأنه لن يكون ذا أثر إيجابي على بيع الفيلات أو الوحدات الفاخرة التي شيدت في الساحل الشمالي وفي بعض المدن الجديدة، حيث إنه موجه بالدرجة الأولى لإحداث انطلاقة جديدة في مجال الإسكان

المتوسط ودون المتوسط، وأنه سيحفز لخلق قطاع اقتصادى كبير وجديد فى مجال الإسكان وسيحدث طفرة تماثل النهضة التى شهدتها الولايات المتحدة بعد أزمة الكساد الأعظم والنهضة العمرانية التى شهدتها أوروبا بعد الحرب العالمية الثانية تحت شعار ملكية المسكن لكل مواطن، وسيجلب بالتالى الاستثمارات الخارجية وبالذات العربية لتمويل هذا القطاع التى ترتفع جدواه الاقتصادية دون مخاطرة نظرا لوجود طلب حقيقى يتزايد مع زيادة السكان، وخطة الدولة فى إقامة ٤٤ مدينة جديدة، وبالتالى يمكن القول إن هذا القانون سيكون له أثر مباشر على الاقتصاد المصرى ككل وسيلعب دور العامل الحافز الذى سيخرجه من حالة الركود الممتدة، أى إن اثر القانون ينصب على الاقتصاد الكلى وليس على قطاع العقار الفاخر الحالى، ولكن يجب ألا نفرق فى التفاؤل حيث إن المردود الاقتصادى لن يتم بين عشية وضحاها، فمازلنا أمام فترة زمنية قد تمتد يتم فيها إنشاء المؤسسات والأليات التى ستشكل منظومة التمويل (لا البنوك التجارية كما يعتقد البعض)، فالقانون هو الخطوة الأولى فى مشوار طويل ولكنه آمن ومضمون النتائج والأثر على الاقتصاد وحياة المواطنين.

وفى هذا الصدد يجب الإشارة إلى نقطة جوهرية وهى أن فاعلية هذا القانون وأثاره الإيجابية على المجتمع والاقتصاد لن تتأتى إلا من خلال أسعار فائدة معتدلة، فهناك تناغم بين سعر الفائدة وسنوات

التقسيم، ففي ظل سعر فائدة ١٦% مثلا لن يكون مجديا للمشتري التقسيط على ٣٠ أو ٤٠ سنة بل الأمثل له ألا تزيد سنوات التقسيط عن ١٥ - ٢٠ سنة، وإلا أصبح ثمن الوحدة مبالغا فيه نتيجة تعاضم الفوائد، وفي رأبي أن المناخ المالى الذى يمكن أن يزدهر فيه تطبيق هذا القانون هو فى ظل سعر للفائدة لا يزيد عن ٧ أو ٨% وحوالى ٤% بالنسبة للإسكان المدعم، وبالتالى فإن الفترة القادمة عليها أن تشهد انخفاضا فى أسعار الفائدة على الجنيه المصرى وخاصة ان الفائدة على الدولار أصبحت حاليا فى حدود ٢%!

أما بالنسبة للتخوف من تكرار الأزمة المالية الآسيوية عندنا نتيجة التوسع فى النشاط العقارى فإن ذلك قول يجانبه الصواب نظرا لاختلاف الظروف كلية، فالمشروعات العقارية التى أقيمت فى دول جنوب شرق آسيا تركزت فى بناء الأبراج الشاهقة للإسكان الإدارى، وتم تمويل تلك المشروعات بقروض قصيرة الأجل بعملات أجنبية من مؤسسات خارجية، علاوة على أن الدول الآسيوية مثل اليابان وتايوان واندونيسيا وتايلاند وسنغافورة وماليزيا وكوريا الجنوبية تعانى من ارتفاع كبير جدا فى ثمن الأراضى نتيجة محدوديتها، ويتراوح سعر المتر المربع فى مدنها الكبرى ما بين مائة ألف ومليون دولار، وليس هذا هو واقع النشاط العقارى فى مصر حيث تقام أغلب المشروعات العقارية حول القاهرة وفى المدن الجديدة وفى الساحل الشمالى أو البحر الأحمر على أراضٍ ثمن

المتر فيها لا يزيد عن ٢٠٠ - ٢٥٠ جنيه، وأما وسط القاهرة والمدن الرئيسية فإن الأرقام بعيدة تماما عن الأرقام الفلكية لدول جنوب شرق اسيا (٥,٠٠٠ جنيه إلى ٢٠.٠٠٠ جنيه للمتر المسطح)، علاوة على أن التمويل في مصر يتم بالعملة الوطنية، وكما أن قطاع التشييد والبناء في مصر هو القطاع الوحيد الذى يعتمد على نسبة عالية جدا من المكون المحلى تقارب الـ ٩٥% بينما كل الصناعات الأخرى بما فى ذلك السياحة تعتمد على نسبة أعلى من المكون الأجنبى يدفع بالعملات الأجنبية، وفيما يخص المادة (١) من القانون والتي تنص على أن أحكام القانون تنصب أيضا على تمويل شراء الوحدات الإدارية والمحال المخصصة للنشاط التجارى علاوة على المساكن الخاصة، فإن هذه الإضافة ستفتح مجال نمو وتوسع للأنشطة التجارية والخدمات الصغيرة والمتوسطة والتي تعاني من عدم توافر الأمكنة، وهو ما نشاهده من عدم قدرة الشباب على الاستفادة من التمويل المتاح من الصندوق الاجتماعى للتنمية، حيث إن العضلة أمام هؤلاء الشباب تتمثل بالدرجة الأولى فى عدم إمكانية الحصول على الوحدة أو المحل لعمل المشروع.