

تفعيل قانون التمويل العقاري كمدخل للتنمية الحضرية

أ.م.د/ هشام محمود عارف
قسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة بالفيوم – جامعة القاهرة

المجال : تخطيط وإدارة العمران في إطار الاستدامة

ملخص البحث:

عقدت الكثير من الآمال و الطموحات حول قانون التمويل العقاري و كيفية مساهماته الإيجابية في حل قضايا الإسكان و التمكين لمحدوى الدخل و تركز القضية المحورية للبحث على كيفية تفعيل قانون التمويل العقاري بحيث يكون أداة فعالة لعمليات التنمية و ذلك من خلال مفهومي الأول مجال التطبيق الذي يتعامل مع مواد القانون ويتم من خلاله إغفال الدور المؤثر للتطبيق في عمليات التنمية و الثاني مجال التأثير و سلبيات و ايجابيات التطبيق و كيفية التعامل معها كأداة للتنمية و ليست وسيلة للحل مرحلي .

و يعتمد البحث على التحليل الدقيق للمفاهيم المرتبطة و المختلفة للمحاور البحث و ذلك من خلال المراجع و الأدبيات المنشورة و التي تسجل و تبرز هذه المفاهيم كما يرصد البحث الدراسات و البحوث وثيقة الصلة بالإشكالية و المحاور السابقة و يستعين البحث بالأمتلة و التجارب المختلفة للعمران لدلالة على مفهومه كذلك يعتمد البحث على آراء الخبراء و المختصين في هذا المجال و يلخص البحث إلىوضع إطار عام لدعم و تفعيل قانون التمويل العقاري كأداة هامة و حيوية في عمليات التنمية الحضرية .

المقدمة:

ما من شك أنه لا يوجد هناك حل سحري لحل قضية الإسكان و المأوي و إنما هي سلسلة من الإجراءات التي تتخذها الحكومة و الشركات و البنوك لتنشيط الطلب للخروج من الركود الحالي حيث أن قانون التمويل العقاري قد صدر في وقت بلغت فيه حالة السوق العقاري مرحلة حرجة بسبب حدة الركود و تراجع المبيعات رغم انخفاض الأسعار على حساب أرباح الشركات كما يأتي في ظل توقف البنوك تقريبا عن إقراض المشروعات السكنية الجديدة بعد سنوات كانت البنوك مرنة في منح التمويل للاستثمارات العقارية و نتج عن هذا أزمة سيولة لدى مختلف قطاعات السوق (شوقي ٢٠٠٢)، و هو ما دعا القطاع الخاص و الشركات إلى تغيير أنماط البناء في المشروعات الجديدة نحو التوسع في بناء الشقق المتوسطة بمساحات أقل كما دعاها كذلك إلى خفض الأسعار على حساب الأرباح و عن طريق خفض تكلفة الإنشاء و أسعار الأراضي و منح تيسيرات في السداد قد تفوق أنظمة الدفع التي يأتي بها القانون حيث يتم تملك الوحدات السكنية بدفع مقدمات لا تتجاوز ٢٠% من قيمة الشقة مع تيسيرات في السداد تصل إلى ٢٠ عاما (شوقي ٢٠٠٢).

و يستعرض البحث محورين أساسين للتفعيل قانون التمويل العقاري، المحور الأول : يركز على تحليل القانون من حيث المضمون و الأدوار و المؤثرات على تطبيقه . و يستعرض المحور الثاني : مفهوم الاستدامة بين التنظير الممارسة المهنية و النتائج الحادث، أما المحور الثالث : فيشكل طرحا تنمويا لتفعيل القانون مع التأكيد على أن الاستمرارية و المساواة هما أساس هذا الطرح .

ويهدف البحث إلى صياغة طرحا تنمويا لتفعيل قانون التمويل العقاري قبل التطبيق، مع استعراض لأهم الممارسات و التجارب العالمية كدروس مستفادة تعيد و تشكل أداء فعالة للعمل بالقانون .

و يعتمد البحث على التحليل الدقيق للمفاهيم المرتبطة و المختلفة للمحاور البحث و ذلك من خلال المراجع و الأدبيات المنشورة و التي تسجل و تبرز هذه المفاهيم كما يرصد البحث الدراسات و البحوث وثيقة الصلة بالإشكالية و المحاور السابقة و يستعين البحث بالأمتلة و التجارب المختلفة .

١- القانون بين المضمون و الأدوار و المؤثرات:

على الرغم من صدور قانون التمويل العقاري و لائحته التنفيذية منذ أكثر من عامين إلا أنه مازال حتى الآن لم يتم تطبيقه و ممارسة فعالياته و دلالة ذلك حرص كافة الأطراف المعنية على الإسراع بتمريره و وضعه موضع التنفيذ (شوقي ٢٠٠٢) الأمر الذي بدا و كأنه أداء سياسية للحد من العزف على أوضاع محدودى الدخل و هى النغمة التي ظهرت أثناء مناقشة القانون بدلا من استخدامه كأداة تنفيذية لتوفير المأوي كاحتياج إنساني .

و يستعرض الجزء التالي من البحث مفاهيم القانون من خلال الفهم الواعي لتحليل مضمونه و كيفية أداء أدوار ما يستتبع ذلك من تحديد المؤثرات و العوامل التي تؤثر فيه .

١-١ حول المضمون والآلية :

من واقع الأبعاد الحقيقية لأزمة القطاع العقاري و التي تعددت الدراسات و البحوث خلال العقود الماضية على تحليلها و رصد أبعادها بحيث أصبحت الدافع الرئيسي لإصدار قانون التمويل العقاري و يعتمد في مضمونه على وضع آلية للتمويل العقاري و بالتالي توسيع قاعدة الشرائح الاجتماعية المستفيدة من القانون و ذلك بسداد قيمة الوحدة السكنية بقسط شهري لمدة ٢٠ عام يعتمد على دخله الشهري و ذلك في حدود ٩٠ % من القيمة العادلة للوحدة السكنية و يلتزم المستفيد بسداد ١٠ % على الأقل من قيمة الوحدة و ذلك بهدف تنشيط و تفعيل حركة الأنشطة العقارية و شركاتها بالسوق لتوفير السيولة لهذه الشركات و تيسير الأمر عليها لسداد مستحقاتها للبنوك. و ذلك بإدخال آليات جديدة بسوق العقارات و ذلك بإصدار سندات توريق ديون الشركات العقارية تحقق معدلات من الفائدة يقبلها المستثمر العادي في البورصة خاصة مع مراعاة الفائدة التجارية السائدة. والآلية الأساسية في قانون التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية و ذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة قروض عقارية . (القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١) .

٢-١ الأدوار الرئيسية في منظومة التمويل العقاري :

- المستثمر: يقصد به المواطن المستفيد الذي يرغب في شراء و الحصول على الوحدة السكنية و لقد قسم القانون المستفيد إلى نوعين الأول : القادر على دفع الأقساط على الوحدة السكنية بواقع ٢٥% من دخله ، أما النوعية الثانية هي الفئات محدودي الدخل و التي يعرفها القانون بأنها الفئات التي لا يزيد دخلها عن ٦٠٠٠ جنية للفرد و ٩٠٠٠ جنية للأسرة . (القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١) .

- الممول : يقصد به شركات التمويل التي سوف ستنشأ طبقاً للقانون و تشكل من البنوك و الأشخاص الاعتبارية و هذا المجال يمكن إضافة صندوق ضمان و دعم نشاط التمويل العقاري و ذلك لمحددي الدخل عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط و بما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل(علي شاكرا، ٢٠٠٣) .

- البائع: هو المالك سواء كان فرد/ شركة / مؤسسة و يتم البيع من خلال وسيط يقوم بالوساطة بين المستثمر و الممول مقابل عمولة يتقاضى من الممول و يستعين الممول بخبير تقييم عقاري يقوم بإعداد تقرير يحدد فيه القيمة العادلة لوحدة السكنية و يقدمها للممول .

- شركات التوريق: هي المؤسسات التي تتولى اتفاق حوالة الحقوق للممول و تقوم بإصدار أوراق مالية (سندات) تطرح للتداول للمستثمر النهائي و هي الخطوة النهائية لمنظومة التمويل العقاري (علي شاكرا، ٢٠٠٣) .

٣-١ المؤثرات و العوامل :

عملية التمويل العقاري سلسلة متصلة من الحلقات تبد أمن عملية البناء و الشراء للعقار و تحديد سعر البيع و الذي يعتمد جانباً الطلب و العرض و ذلك على النحو التالي:

- جانب الطلب: و يعتمد بصورة مباشرة مستوى الدخل و سعته و الرغبة في الادخار ، كذلك على حوافز الادخار (مثل معدل أسعار الفائدة على المدخرات ، الضرائب المفروضة على المدخرات) (Mitiln, D, 1997) و قد يختلف الطلب الفعال بصورة كبيرة عن " الاحتياجات السكنية " التي تحدد وقتاً للتطلعات الثقافية الطبقية ، و شكل الأسرة ، و إذا ما كان هذا هو الوضع السائد ، فان هناك مجالاً لتطوير نظام التمويل العقاري (Kessler, E, 1994) . كذلك تمثل القدرة الشرائية و الذي يقيس مدى استطاعة الأسرة شراء وحدة سكنية ، و هناك مؤشراً قوياً لقياس تلك القدرة الشرائية يعتمد على نسبة " السعر إلى الدخل " و هي تقوم بمقارنة متوسط سعر العقار مع الدخل السنوي للأسرة (Williams 2000) .

- جانب العرض : و يشكل حجم و طبيعة القرض العنصر الأساسي و ما تشمله من طريقة السداد و التي تمتد إلى فترة زمنية محددة و يحصل فيه المقرض على فائدة (Mitiln, D, 1997) ، كذلك يشكل عنصر الدعم في توفير تمويل بأسعار فائدة أقل من سعر السوق ، أو أى شكل آخر من أشكال دعم النشاط مثل (تخفيض سعر الأرض) ، كما تشكل الأسواق المالية الدعامة الرئيسية في جانب العرض و يمكن تعريفها على أنها مصطلح عام يطلق على شراء و بيع الأموال مجمعة في عدة أشكال من الأوراق المالية (Kessler, E, 1994) .

٢- الاستدامة و التمويل العقاري بين التنظير والتجريب :

لا يوجد خلاف بأن الاستدامة كهدف هي أساساً في أي عملية من عمليات التنمية الحضرية و العلاقة بين قضية التمويل العقاري و الاستدامة علاقة وثيقة لا يمكن الفصل بينها حيث أنه من المعروف أن أي نتاج عمراني يؤثر بطريقة

مباشرة على الاستدامة (Williams, 2000) و التي عند دراسة مجال هذا التأثير نجد أنه يتعامل مع ثلاثة أبعاد أساسية و التي تشمل البعد المكاني و الزماني و المؤسسي (Chiu, 2003) و يعتمد على التدقيق مفاهيم التنظير و تدعيم ذلك بمجموعة التجارب العالمية .

٢-١ البعد المكاني :

إن السياسات ضعيفة التخطيط ، والتي تهدف إلى تحسين وصول الفقراء إلى الأراضي الحضرية قد لا تفشل فقط في مساعدة محدد ، بل قد يكون لها أثرا عكسية ، (Alida, 2003) من الواضح أن تفعيل قانون التمويل العقاري سوف يكون له أثرا كبيرا ليس فقط على مستوى توفير المأوى و لكن على مستوى الناتج العمراني ككل لذا يستلزم الأمر بالضرورة عمل دراسة للتوزيع المكاني المدروس بحيث يمكن وضع آليات و ضوابط لعمليات الانتشار و التنمية و من ثم تترابط وتكامل من خلال صياغة مكانية مخطط لها مع باقي عناصر التنمية المستدامة و قد يتطلب الأمر وضع مجموعة من الضوابط للتحكم في العمران بالصورة المرغوبة و لعل التجربة الهندية في عمل قانون " تحديد سقف الأرض في المناطق الحضرية الهندية و الذي يستهدف الحد من المضاربة على الأرض و إلى توزيع الأرض على فقراء المناطق الحضرية بصورة أكثر عدالة ، عن طريق فرض حد أقصى (سقف) لحجم الأراضي الشاغرة التي يملكها شخص بمفرده . و تباع الأرض التي تتجاوز هذا السقف إلى الحكومة (إجباريا) من أجل توفير أماكن جديدة لإنشاء عقارات لصالح محدود الدخل .

أن عمليات التوزيع العشوائي لقروض التمويل العقاري دون وجود رؤية قومية / محلية تشكل إطار للتنمية المكانية قد يساعد بصورة غير مرغوبة في إهدار الإعتمادات المالية في توفير مجموعة الخدمات و مد المرافق على وضع غير مخطط له أساسا (Alida, 2003) و بالتالي يتحول التمويل العقاري من أداة ناجحة و مساعدة لعملية التنمية المستدامة إلى سببا من أسباب مشكلة جديدة .

٢-٢ البعد الزمني :

لما كان قانون التمويل العقاري يعتمد على استدامة التدفقات النقدية نتيجة عمليات تمويل القروض خلال فترة زمنية طويلة نسبيا و بالتالي لا يمكن وضع تصور مالي ثابت لفترة زمنية تصل إلى ٢٠ عاما و لكن يتطلب الأمر أن يكون القانون إطار عمل عام يدعم مجموعة من الإجراءات المستمرة و التي تحافظ على استدامته ، فعوامل التضخم و القدرة الشرائية لا يمكن القطع باستمراريتها خلال فترة التمويل (Hugo, 2003) و لقد قامت الحكومة المكسيكية بعمليات إصلاح التمويل العقاري حيث كانت البنوك التجارية تم إقراض نسبة معينة من أوراقها (سندات) التجارية تعادل ٣% من ودائع المخصصة للرهن العقاري للأسر منخفضة ومتوسطة الدخل . ولم يكن إما البنك المركزي المكسيكي – كحل بديل – سوى ابتكار أداة جديدة للرهن العقاري من أجل خدمة مصالح كل من المقترضين والمقرضين . وهذه الأداة – المعروفة باسم جدولة مزدوجة للرهن العقاري (Mitiln, 1997) – كان تتميز بالاتي:-

أ - جدولة تغطي التضخم : في التصميم المبني لهذه الـ " جدولة مزدوجة للرهن العقاري " يطبق سعر الفائدة حقيقي على الموازنة المجدولة مما يؤدي إلى وجود معدل ايجابي عائد .

ب - جدولة من أجل الحفاظ على القدرة الشرائية : تقدر المدفوعات على أساس أقصى حد لدخل الأسرة . إما إذا ما تمت جدولة المدفوعات حسب مسار الأجور ، يمكن زيادة المدفوعات من أجل تسدد القرض لكنها لن تتخطى أبدا أقصى حصة محددة من دخل الأسرة .

ج - فترة سداد مرنة : إذا ما تخطى مبلغ السداد الشهري أقصى نسبة لدخل الأسرة ، فإنه يمكن تمويل هذا الفارق ، كما يتم رفع فترة سداد الرهن العقاري المحددة و من أجل زيادة فترة السداد ، وصادف هذه الطريقة الجديدة نجاحا فوريا ، وعن طريق الحد من دعم سعر الفائدة ضمنا ، قامت البنوك بزيادة فترة سداد القروض الإسكان .

كذلك قامت الحكومة الكولومبية (Du Plessis, 1997) بما يسمى مبادرة التمويل العقاري وتنمية القطاع المالي في كولومبيا حيث أسست الحكومة الكولومبية هيئات مالية جديدة كانت تقدم أسعار فائدة حقيقية وإيجابية على الودائع مجدولة حسب معدل التضخم . وكانت استجابة المودعين إلى هذه الآليات الجديدة فورية وإيجابية مما أدى إلى في النهاية إلى نمو نظام التمويل العقاري بصورة مطردة . ولكن الأمر اختلف في البنوك التجارية ، حيث سجلت أسعار الفائدة المدفوعة على شهادات الإيداع معدلات سلبية وقد اضطرت هذه البنوك التجارية – من أجل الاستمرار في المنافسة – إلى رفع أسعار الفائدة تنافسية على المدخرات ، مما سمح لهم بالحفاظ على – و بالتالي زيادة – حجم المدخرات لديهم .

٢-٣ البعد المؤسسي :

يتأثر البعد المؤسسي للتمويل العقاري بثلاثة مفاهيم هامة تشكل حجر الزاوية لعمليات الاستدامة و تحقيق معدلات التنمية المطلوبة الأول و هو الفهم الكامل للمعايير الثقافية للفئات المستهدفة أما المفهوم الثاني هو الإدراك الواعي للأهمية الدعم بين دوره /مشاكله / نتائج و يشمله من ايجابيات و سلبيات ويمثل المشاركة المفهوم الثالث في البعد المؤسسي و كيفية تجاوب و تفاعل كافة المشاركين / الأدوار برؤية واحدة و مشتركة و مجموعة أهداف و غايات ايجابية للجمع (Chiu,2002, 2003) .

قد استطاع عدد كبير من مؤسسات التمويل العقاري في الدول النامية إقامة برامج إقراض ناجحة للفقراء على طريق إتباع نفس المعايير الثقافية المحلية للتغلب على المخاطر التي قد تنجم عن استخدام أنظمة قانونية ضعيفة . واستطاعت المؤسسات المالية المشتركة ذات السمعة الطيبة تحريك مدخرات الفقراء و تسهيل حصولهم على ائتمان منخفض التكلفة . ولقد نجحت التجربة التايلاندية (Williams ,2000) في فهم المعايير الثقافية المحلية حيث تأسس " مكتب تنمية المجتمع المحلي " (UCDO) The Urban Community Development Office للهيئة القومية للسكان عام ١٩٩٢ ، وذلك بغرض تنفيذ برنامج طموح يشمل جميع البلاد (تايلاند) يدعى " برنامج المناطق الحضرية الفقيرة . ويسعى " مكتب تنمية المجتمع المحلي " إلى تحسين ظروف المعيشة و تنمية المناطق الحضرية الفقيرة في البلاد . وكانت الأهداف التنموية للمكتب هي : دعم فقراء المناطق الحضرية من اجل دعم وزيادة مدخراتهم ، وكذلك دعم الجمعيات التعاونية وشبكات الاتصال (بالبنوك) من اجل تحقيق موارد مالية اكبر ، والوصول إلى إدارة ذاتية تمكنهم من التعامل مع عدد كبير من قضايا المجتمع المحلي . تسهيل حصول فقراء المناطق الحضرية على الائتمان والقروض بأسعار فائدة مناسبة وبشروط مرنة ، من اجل زيادة الدخل ، وتوفير المسكن ، وتحسين ظروف المعيشة . دعم الوسطاء (الجمعيات غير الحكومة ، والباحثين ، والجمعيات التعاونية) للمشاركة بفاعلية في عملية التنمية وكانت أهم الأنشطة الاستراتيجية للمكتب : زيادة دخل الأسرة - تحسين أوضاع المجتمع البيئي - تحسين ظروف الإسكان وأحوال المعيشة كانت أهم الأنشطة المتعلقة بعملية تحسين ظروف الإسكان وأحوال المعيشة وهي : تسهيل الحصول على قروض إسكان بأسعار فائدة بسيطة ، من اجل : - شراء ارض يقيمون عليها بالفعل (جزئيا أو كليا شراء ارض جديدة للانتقال للعيش عليها ، وكذلك تمويل إقامة المسكن والبنية الأساسية تحسين وتطوير الأرض الحالية والمسكن الحالي وكانت أهم النتائج الايجابية : توفير الأرض وجود بنية تحتية جيدة تزايد الإحساس " بفخر الملكية " (Hugo,2003) .

لقد أفرزت مفاهيم الدعم في جميع ممارساتها و تجارب نوعا من الحساسية عند التعامل معها و خاصة عندما يتعامل النخبة السياسية مع قضايا إسكان محددى الدخل و لعل تحول مفهوم الدعم من دعم الوحدة السكنية إلى دعم الأسرة مرة واحدة قد يمثل حلا ناجحا و يساعد على الحد من المضاربة على الوحدات و لقد قامت شيلى بممارسة ذلك حيث تحول دعم الإسكان في شيلى (Williams ,2000) من الدعم المالي الكبير وغير المدروس أو المخطط جيدا ومن الإنتاج المباشر في قطاع الإسكان إلى دعم الطلب المباشر الصريح - لمرة واحدة فقط - مما سمح للأسر بالقدرة على شراء مساكن من القطاع الخاص . وقد استهدف هذا البرنامج الأسر ذات القدرات الادخارية المحدودة بهدف تمكنهم من الحصول على ملكية خاصة . وتقوم الأسر بإيداع مدخراتها في " حساب الاسكاني " داخل مؤسسة مالية ثم تستلم شهادة - لاسترداد قيمتها - يمكن استخدامها فقط لشراء عقار ، وتستلم قرض رهن عقاري يعادل سعر المنزل شبيهة بتلك التي تفرضاها البنوك التجارية ، وتستطيع الأسرة بناء أو شراء وحدة جديدة أو قديمة . ويعد هذا النظام - بالنسبة للأسرة - نظاما عادلا إلى حد كبير ، وبالتالي فان فرص نجاحه كبيرة .

و يتأكد أهمية مفهوم المشاركة و العمل الجماعي للمجتمعات و ليس على مستوى الوحدات من خلال التجربة الناجحة في الهند لمشروع " شبكة حي الفقراء " Slum networking project أدت الحاجة الملحة إلى تحسين ظروف المعيشة لسكان الأحياء الفقيرة إلى ظهور ما يسمى " شبكة حي الفقراء " في مدينة احمد آباد . وعلى كل أسرة إن تساهم بحصة مقدارها ٥١٠٠ روبية في المشروع . كما شاركت الشركات الصناعية المحلية بـ ٢٠٠٠ روبية لكل أسرة بالإضافة إلى ٢٠٠٠ روبية - ٣٠٠٠ روبية لكل أسرة قدمته الوحدة المحلية لـ " احمد آباد " والهدف هو تقديم خدمة شاملة مجمعة إلى الأسرة التي تقطن الأحياء الفقيرة . مكونة من الاتى : خدمات مياه ، و صرف صحي ، وخدمة التخلص من المخلفات الصلبة ، وإنشاء طرق داخلية مرصوفة ، وإنارة الشوارع (Du Plessis,1997) .

٣- إطار تنموي نحو تفعيل قانون التمويل العقاري:

تبرز بعض الدروس العامة و الاستفادة من العرض السابق الدرس أول : هو أن صناعات السياسة و القرار نادرا ما يفكرون في إصلاح نظام ككل و لكل يشكل الحل الجزئي للمشكلة طرعا أساسيا لها من حيث أدائها و طرق تقييمها و كيفية إدارتها ومن هنا كثيرا ما تكون لهذا الحل آثار جانبية غير مقصودة تحول دون النتائج المتوقعة (Chiu,2002) ، أما الدرس الثاني فلقد تبنت الحكومات فيما يبدو نطاقا واسعا من مجال التطبيق يتسم بالعمومية و بدأ الأمر بعدم وجود نمط يساعد على فهم محددات ذلك التنوع ، و الدرس الثالث : هو ميل صناعات السياسة لتحميل التمويل العقاري بالعديد من الأهداف دون النظر إلى التأثيرات الأخرى مثل توزيع استخدام الأراضي أو تعديل توزيع الدخل في المجتمع أو الأبعاد

الاجتماعية الناتجة يعتمد المدخل التنموي المطروح على بعدين أساسيين هما المساواة بين كافة المستفيدين في إمكانية الحصول بطريقة عادلة على وحدة سكنية و الاستثمارية في وضع نظام يتسم بالمرونة و التواصل.

٣-١ المساواة :

- أن يكون لدى الجميع فرص متساوية أما للحصول على الوحدات السكنية تتناسب مع احتياجاتهم و تحقق آمالهم و طموحاتهم أو أن بالنسبة للشركات / الأفراد أن تشارك في الحصول على التمويل اللازم لعملية البناء و التحسين طبقا لقانون حيث أن تجاهل عنصر التحسين و التطوير للمساكن القائمة سوف يرفع حجم الطلب على الوحدات الجديدة و بالتالي زيادة الموارد المطلوب تمويلها (National Housing Policy 1998) .

- لتحقيق عمليات التنمية المستدامة يلزم تحقيق المساواة في توزيع القروض على المستوى المكاني أيضا بحيث يحد ذلك من استمرار تيارات الهجرة من منطقة إلى أخرى و بالتالي إحداث خلل في عمليات التنمية .

- تحقيقا أيضا لمساواة أن يخصص قرض محدد و ثابت للوحدة السكنية بذات المواصفات و المساحة و نوع التشطيب و بالتالي يكون النسبة المطلوب دفعها من قبل المستفيد هي المتغيرة و بمعنى أنه من الممكن تمويل أقل من ٩٠% ثمن الوحدة و ذلك طبقا لعناصر التميز الأخرى و هذا يضمن تحقيق نوعا من العدالة في توزيع القروض كما يمكن استخدامه كأداة تنظيمية لسياسات التوزيع المكاني (National Housing Policy 1998, Chiu,2002, (2003).

٣-٢ الاستثمارية :

- الأمر المحوري الذي تعتمد عليه استدامة أي برنامج لتمويل الإسكان على إمكانية استعادة القروض • وكما وجد المستفيدون من القروض عدم وجود غرامة تأخير في السداد فإنهم لا يقومون بالسداد في المواعيد المحددة بل لا يقومون بالسداد على الإطلاق • وعند عدم التمكن من استعادة نسبة كبيرة من القروض بكفاءة عالية فإن أي جهة مانحة للقروض لن تحصل على مورد رأس المال الضروري لتمويل قروض جديدة ولن يمكن كذلك إعطاء أية قروض تجارية حيث إنها تكون ذات جدوى ائتمانية (Du Plessis, 1997) •

- لضمان تحقيق استمرارية لمشروع التمويل العقاري يجب الحفاظ على قيمة السندات الصادرة من شركات التوريق و ذلك ممن خلال المحافظة ليس على الوحدة السكنية و لكن لا بد من عمل تطوير و تحسين على مستوى المناطق الأمر الذي يجعل القانون أداة فعالة في عمليات التنمية المستدامة من المتعارف عليه أن الفوائد الرئيسية لتطوير أي منطقة سكنية تقاس من حيث التحسينات الصحية الناتجة عن تحسين المساكن أو البنية الأساسية و بالتالي يجب مراعاة أن يتم تخصيص جانب من القرض لتحسينات و من ثم ففضية التحسين يجب أن نجعلها تضع هذه الأمور كأولويات وتخصص لها مواردها المالية الخاصة (Mitiln, D , 1997) .

- تطوير مفهوم تصميم برنامج التمويل العقاري بحيث يصبح بمشاركة جمعيات للمجتمع المدني و ليس مقصور على الشركات أو الأفراد و يكون على تطبيقه على المجتمعات التي تستطيع ممارسة الضغط على أعضائها لسداد القسط و على قدرة المجتمعات على مساعدة أعضائها على التغلب على التعثر عند السداد و بالتالي يتولد الشعور بأمان النسبي لعنصر الملكية و بالتالي يتم تحفيز المستفيدين على المحافظة على ملكيتهم (Chiu,2002, 2003).

النتائج و التوصيات :

- ضرورة التأكيد على أن عملية تفعيل قانون التمويل العقاري ليس الغرض الأساسي منه انتهاء حالة الركود و توفير وحدات سكنية فقط و لكنه في المقام الأول عملية تصحيح و إعادة التوازن لعمليات التنمية عموما و ذلك بعد الطفرة الكبيرة بداية في حجم الطلب و نهاية في نوعية العرض و صياغة للمخطط تنموي مكاني و ليس حل جزئي لقطاع الإسكان .
- ضرورة تحول مفهوم الدعم لصندوق ضمان و دعم التمويل العقاري لمحددي الدخل إلى الدعم المادي للأسرة و ليس الدعم المباشر للوحدة و بالتالي ضمان وصول الدعم لمستحقيه و عدم المضاربة على الوحدة السكنية و بالتالي الحد من كميات الطلب .
- مراعاة أن يتم تخصيص نسبة فعلية مدروسة من حجم الاستثمارات و القروض و علاقاتها بحجم المدخرات حيث أن التكاليف على الحصول على القروض العقارية من الممكن أن يؤثر سلبا على أنواع القروض الأخرى المطلوبة لمختلف الأنشطة الاقتصادية الأخرى و هو المحذور الرئيسي الذي تتخوف منه البنوك و من ثم التأثير المباشر على عمليات التنمية الأخرى .

- ضرورة البحث على مؤسسات تمويلية قادرة على التمويل طويل الأجل لها القدرة على التعامل مع البعد الزمني و المتغيرات خلال فترات السداد مع الوضع في الاعتبار أن القانون يشكل إطار عمل و ليس منهجية أداء و بالتالي المرونة و التعدد عند توريق القروض بالنسبة لممول.
- إنشاء بنك معلومات للسوق العقارية و إتباع أساليب التسويق الالكتروني في تنشيط سوق العقارات و ذلك بدعوة كل الجهات العاملة في سوق العقارية و المشاركة الواعية من صانعي القرار بدعم مركز المعلومات العقاري برؤية فعلية للمخططات العمرانية الحالية و المستقبلية مع مراعاة الوعي الكامل بالبعد الزمني لتنفيذ من واقع الإعتمادات الموجودة بالفعل .
- تفعيل دور هيئة التمويل العقاري و تحوله فهما و إدراكا من كونها تقوم بدور الرقيب إلى القيام بدور المحفز للنشاط تعمل من خلال إدراك كامل بأن المعايير الثقافية و مفاهيم المشاركة تتعامل مع مجتمعات / أحياء و ليس وحدات سكنية.

المراجع:

- باهر شوقي، ٢٠٠٢. قانون الرهن العقاري إحتيازات سكنية مستمرة، المركز المصري لحقوق السكن ، القاهرة .
- علي شاكر، ٢٠٠٣. تفعيل قانون التمويل العقاري ، دورة إعداد خبير التقييم العقاري – جامعة القاهرة .
- القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ - المطابع الأميرية – القاهرة ٢٠٠٢ .
- Alida Stewart¹ and Thomas Stewart (Alida, 2003), *A Discussion of “People’s Housing” as a Sustainable Process With specific reference to a case study in Thabong, South Africa, Third National Housing Conference ‘Housing Futures’ Adelaide (Australia).*
- Chiu, R.L.H. (2002) *“Social equity in housing in the Hong Kong Special Administrative Region: A social sustainability perspective”, Sustainable Development, Vol.10, No.3.*
- Chiu, R.L.H. (2003) *“Sustainable development, social sustainability and housing development: the experience of Hong Kong”* Forrest, R. and Lee, J. (eds.) *Housing an Social Change: West meets East, London: Routledg .*
- Du Plessis Chrisna, (1997), *Meaning And Definition Of Sustainable Development In The Built Environment, Paper delivered at International Conference on Urbanisation and Housing, Goa, India.*
- Hugo Priemus, (2003), *Changing Urban Housing Markets in Advanced Economies, Keynote speech at the Third National Housing Conference ‘Housing Futures’ Adelaide (Australia).*
- Kessler,E (1994), *Sustainable begins with affordable ,Housing Finance International, Dec.*
- Mitiln,D .(1997),*Building with credit, TWPR, Vol. 19 No1 .*
- National Housing Policy: *Supporting the People’s Housing Process, (March 1998).*
- Williams, K., Burton, E. and Jenks, M. (eds.) (2000) *Achieving Sustainable Urban Form, London; New York: E & FN Spon.*