

بحث واقع أزمة الإسكان وسوق العقارات بمصر

وتصور مبدئي للمساعدة في الحل عن طريق

الاستثمار العقاري بشكل جديد

دراسة تحليلية للفترة (1996 – 2004)

إعداد / عبد الفتاح محمد صلاح

1. مقدمة البحث :

على الرغم من أن موضوع أزمة الإسكان في مصر مشكلة تتفاقم على مر السنوات إلا أنها لم تأخذ نصيبها من البحث والدراسة وخصوصاً في ظل زيادة المناطق العشوائية وما تفرزه من مشكلات إجتماعية وأخلاقية وأمنية . والحلول المتمثلة في القوانين والقرارات والإجراءات التنفيذية التي تتخذها الحكومة في هذا الصدد لا تتوافق مع تطور المشكلة زمنياً بالإضافة إلى أنها لا تعدو عن كونها مسكنات أكثر منها علاج حقيقي للمشكلة .

ومع زيادة نسبة البطالة وانخفاض الدخل في السنوات الأخيرة تبرز الأهمية الحقيقية لحل أزمة الإسكان في مصر لأننا نتكلم عن ضرورة لا يمكن للإنسان الحياة بدونها أو الإستعاضة عنها بشيء بديل مما يتطلب الكثير من البحوث والدراسات والتخطيط والعمل الجاد وتضافر الخبرات والكفاءات للوصول للحلول الحقيقية والجادة لهذه الأزمة ووسائل تمويلها مع ضمان الجدوى الاقتصادية للاستثمارات الموجهة لهذا المجال المهم لقطاع كبير من المجتمع .

2. مشكلة البحث :

تتبع مشكلة البحث من تفاقم أزمة الإسكان بمصر الأمر الذي ترتب عليه البحث عن بدائل لعلاج النقص الحاد في الوحدات السكنية اللازمة للطبقات المتوسطة فما دونها .

3. أهداف البحث :

ويهدف هذا البحث إلى ما يلي :

- أ - التعرف على تطور مشكلة الإسكان .
- ب - بحث العلاقة بين الاستثمار العقاري وزيادة الوحدات السكنية .
- ج - حل مشكلة الإسكان وتقديم فرص للاستثمار الحلال المربح والآمن .

4. أهمية البحث :

تكمن أهمية البحث فيما يلي :

- أ - أنه يبحث في مشكلة تقلق كثير من الحكومات وهي كيفية زيادة عدد الوحدات السكنية الملائمة وبالأخص للطبقات المتوسطة فما دونها .
- ب - أنه يبحث أزمة الإسكان وتطورها عبر سنوات الدراسة وبذلك تفتح المجال لدراسات أخرى لحل المشكلة .
- ج - نظراً لضخامة الأزمة فإنها تفتح أبواباً للاستثمار والتوظيف مما يساعد في حل مشكلة البطالة .

5. منهج البحث :

يعتمد البحث على المنهج الوصفي في دراسة تطور أزمة الإسكان ويستخدم في ذلك معلومات سلسلة زمنية للفترة من (1996 – 2004) .

6. الإطار النظري للبحث :

واقع أزمة الإسكان

إن أزمة الإسكان في مصر ذات اتجاهين :

أولهما : العجز في عدد الوحدات السكنية التي تبني لمواجهة الزيادة في عدد السكان .

ثانيهما : عدم توافر السكن المناسب من الناحية الإجتماعية في حدود الإمكانيات المالية .

العوامل المحيطة والمؤثرة على أزمة الإسكان

بدراسة المجتمع المصري من حيث أنماط الحياة والظروف الإقتصادية السائدة والزيادة المضطربة في عدد السكان والقوانين المنظمة للبناء يتضح لنا الآتي :

الناحية الإجتماعية :

لم يعد هناك الترابط الأسري المتمثل في البيت الكبير (بيت العائلة) الذي كان يعتبر الملاذ والعون لمن يريد الزواج بتخصيص غرفة في البيت الكبير لاستضافة هذه الأسرة الناشئة على اعتبار أن الزيادة تمثل ابن أو ابنة مكان من استقلوا بحياتهم خارج نطاق هذا البيت مما يتيح الفرصة لهذه الأسرة الجديدة من ترتيب أوضاعها في إيجاد سكن مستقل سواء بالإعتماد على النفس أو بمساعدة وتضامن كافة أفراد الأسرة .

وبتفكك الروابط الأسرية وتدهور القيم والآداب العامة فقد ازدادت أزمة الإسكان حدة بهذا البعد الإجتماعي .

الناحية الإقتصادية :

من المعلوم أن العالم بأكمله يمر بأزمة إقتصادية تعتبر من أسوأ الأزمات آثاراً وإن اختلفت هذه الآثار من دولة إلى أخرى حسب طبيعة وقوة اقتصاد كل دولة فبينما تعاني أوروبا من البطالة وارتفاع معدلات التضخم ، تبحث النмор الأسيوية الصاعدة عن مكانة مميزة لها في الأسواق العالمية وأفريقيا تزداد فقراً وجوعاً والدول النامية تحاول أن تجد لها سبيلاً لزيادة معدلات النمو وتحسين اقتصادياتها فتجد في مواجهتها اتفاقية الجات وأوروبا الموحدة والعولمة والإغراق الأسيوي وغيرها الكثير ومعظم هذه القيود أدت إلى وجود حالة من الركود التضخمي وهو حالة مركبة ومتعارضة تجمع بين ظاهرتين إحداهما تعبر عن الكساد والبطالة والتوقف وقد تمتد إلى إفلاس بعض الوحدات الإقتصادية والثانية تعكس موجة من الإرتفاع المتزايد المتراكم في الأسعار وهذه الحالة تضغط على كل فرد من أفراد المجتمع وفي جميع الدول وخاصة

الدول النامية وبصورة أكثر تحديداً الطبقات المحدودة الدخل مما يفرز آثاراً سلبية نوجز أهمها في التالي:

1. فقد المجتمع المصري تجانسه فالطبقة المتوسطة باعتبارها أساس قياس استقرار ونهضة أي مجتمع اتجهت إلى التآكل لصالح الطبقة التي دونها وأصبح التمييز بينها وبين الطبقة الأقل من المتوسطة غير واضح وأدى ذلك إلى وجود تباين صارخ بين الطبقة الثرية وباقي الطبقات مجتمعة مما نتج عنه مسمى مجتمع الـ 5 % وهي نسبة الطبقة الغنية والمميزة في المجتمع مقارنة بباقي الطبقات .

2. انخفاض معدل دخل الفرد السنوي ، فمتوسط دخل الفرد في مصر حسب تقديرات الجهات المعنية 1200 دولار سنوياً أي 350 جنيه شهرياً وهو معدل متدني للغاية مع افتراض صحته وخاصة في ضوء ارتفاع الأسعار .

3. هناك حالة من البطالة الحقيقية المتمثلة في عدم وجود وظائف جديدة في ظل الركود الذي يخيم على الأسواق بالإضافة إلى البطالة المقنعة والمتمثلة في موظفين وعمال لا يتمكنون من توفير احتياجاتهم المعيشية من دخول وظائفهم .

الآثار السلبية السابقة تقود إلى أنه لا بد من تطوير نظام البناء والإسكان ليوفر لهذه الشريحة العريضة من المجتمع فرصة للسكن تناسب مستويات دخولهم حتى يحدث أمان اجتماعي .

القوانين المنظمة للبناء والإسكان :

إن دراسة القوانين المتتابة والمنظمة للبناء والإسكان في مصر من الأهمية بمكان لأنها تعطي مؤشراً عن خطة الدولة للبناء والإسكان في المرحلة القادمة وما هي المناطق التي ستكون أكثر جذباً للسكان والتكلفة المتوقعة للبناء وقد صدرت في الآونة الأخيرة مجموعة من القوانين والأوامر العسكرية التي سيكون لها أثر بالغ في تغيير شكل الاستثمار العقاري ونوعيته ومكانه وتكلفته وبالتالي التأثير على أزمة الإسكان سلباً أو إيجاباً .

زيادة عدد السكان :

هناك زيادة مضطردة في عدد السكان ولا توجد مؤشرات تدل على انخفاض معدل النمو السكاني في المرحلة المقبلة بل على العكس تماماً فجميع المؤشرات تدل على استمرار زيادة معدل النمو السكاني وهذا العنصر وحده له ثقله على أزمة الإسكان بما يمثله من احتياجات حاضرة ومستقبلية على السكن .

سيتم الاكتفاء بهذا القدر المبسط والمركز من النقاط لأن الموضوع أكبر من أن يستوعبه بحث وإنما المطلوب هو إلقاء الضوء على أثر تلك النقاط على أزمة الإسكان وانعكاس ذلك على سوق العقار بمصر لتتعرف على حجم المشكلة وعناصرها بعد أن عرفنا المؤثرات والعوامل المحيطة بها .

بيان حجم مشكلة أزمة الإسكان وعناصرها

1. المطلوب من الوحدات السكنية يقدر بـ 4300000 شقة (أربعة ملايين وثلاثمائة ألف) حتى عام 2010 وذلك طبقاً للتصريحات الرسمية والتقارير التي تصدرها الجهات المعنية في هذا الشأن¹ .
2. يوجد ما يقرب من مليون شقة مغلقة بالقاهرة تخص القطاعين العام والخاص طبقاً لإحصائيات الجهاز المركزي للتعينة العامة والإحصاء وعلى مسؤوليته بينما يقدر بعض خبراء العقار في مصر بأن الوحدات السكنية الفارغة في القاهرة قد تصل إلى خمسمائة ألف وحدة سكنية تنقسم ما بين الشقق الجديدة والقديمة والمعروضة بسوق العقار .
3. إن طاقة الحكومة والقطاع الخاص على البناء بكافة مستوياته لا تتعدى 150000 وحدة سكنية سنوياً بافتراض تنفيذ خطة الإسكان وفي المواعيد المحددة لها وذلك طبقاً لتصريحات وزير الإسكان بأن الاستثمارات المخصصة للإسكان خلال عامي 1999 و 2000 ستؤدي لإقامة 216180 وحدة سكنية في جميع المدن والمحافظات² .

¹ تقرير الجهاز المركزي للتعينة العامة والإحصاء - الكتاب الإحصائي السنوي الصادر في يونيو 1994 .
² د/ محمد إبراهيم سليمان وزير الإسكان المصري ، تصريح لجريدة الأهرام القاهرية ، 1998/11/30 .

4. المجتمعات العمرانية الجديدة مازال ينقصها الكثير من الخدمات وفرص العمل والمواصلات حتى يمكن اعتبارها مناطق جذب سكاني .
5. تفشي ظاهرة العشوائيات في جميع أرجاء مصر وداخل القاهرة نفسها بما لها من آثار خطيرة ومدمرة على المجتمع وأصبحت واقع إجباري لا يمكن تجاهله بما تستوعبه من كثافة سكانية وعلى الرغم من اعتبارها أحد الحلول القسرية لأزمة الإسكان في بعض الفترات السابقة إلا أنها ستكون أحد مسببات أزمة الإسكان في المرحلة القادمة للمطالبة بتطويرها بالإضافة إلى المشاكل الاجتماعية والأمنية .

الاستثمار العقاري من منظور تحليلي

1. بلغ حجم الاستثمارات في السوق العقاري المصري سواء كان قرى سياحية أو مدن جديدة قطاع حكومي وخاص حتى عام 1996 خمسين مليار جنيه¹.
2. هناك ركود شديد في السوق العقاري ويتضح ذلك من كثرة الإعلانات وبكثافة عن مشاريع الإسكان المعروضة للبيع وطبقاً لآخر إحصائية فإن حجم المباع من المعروض لا يتجاوز 25 % من الرساميل المستثمرة في تلك المشاريع².
3. انخفضت خطة الدولة للتشييد لعام 98 / 99 بمقدار نصف مليار جنيه عن العام الماضي 97 / 98³.
4. يوجد اختلال كبير بين ما هو معروض وما هو مطلوب من حيث النوعية فبينما معظم المعروض إسكان فاخر وليس عليه طلب نجد أن معظم المطلوب إسكان اقتصادي وغير متوافر .
5. على الرغم من أن هناك مشاريع للإسكان الاقتصادي بالمجتمعات الجديدة إلا أنها اقتصادية من حيث المساحة البنائية ونوعية التشطيب وليس من ناحية قيمتها المالية .

¹ أ/ منير أسامة السيد ، عقارات مصر. نار ، مقال بمجلة عالم العقارات ، العدد الخامس ، يناير 1996 ، ص 18 ، 19 .
² تحليل عن السوق العقاري المصري ، مقال بمجلة لبنان العقاري والعالم العربي ، العدد الخامس ، يناير 1999 ، ص 18 ، 19 .
³ أ/ أحمد عثمان ، خطة الدولة في البناء والتشييد للعام 99/98 ، بحث بمجلة متر مربع ، العدد الثالث والعشرون ، ص 56 ، 57 .

مما تقدم من عرض مبسط لمشكلة أزمة الإسكان في مصر من جوانبها الرئيسية أرى أنه يلزم إعادة عرض المشكلة بطريقة منهجية يمكن لنا من خلالها المساهمة في تقديم حل لها مع إيجاد فرصة استثمارية جديدة وجيدة في سوق العقار على اعتبار أن الاستثمار العقاري وأزمة الإسكان وجهين لعملة واحدة .

عرض منهجي لمشكلة أزمة الإسكان

أولاً : وجود أزمة إسكان حقيقية بمصر وخاصة في مجال الإسكان الاقتصادي .
ثانياً : في ظل سياسة التحرر الاقتصادي والخصخصة سيتضاءل الدور الحكومي في المرحلة القادمة في جميع القطاعات بما فيها قطاع الإسكان وهذا يعني بمفهوم المخالفة تعاضد دور القطاع الخاص في البناء .
ثالثاً : إن حل أزمة الإسكان وفي ضوء البيانات المتاحة عن حجمها سيتطلب سنوات طويلة قد تصل إلى أكثر من عشر سنوات بافتراض ثبات باقي العناصر المحيطة بالمشكلة على حالها وإن كان يصعب ذلك ومن أهم هذه العناصر :
أ - ثبات معدل نمو الزيادة السكانية في الفترة القادمة على ما هو عليه الآن .
ب - عدم حدوث أي إحلال لسكان المساكن القديمة التي انتهى عمرها الافتراضي وأصبحت غير آمنة وآيلة للسقوط .
ج - توجيه كل الاستثمار العقاري إلى الإسكان الاقتصادي دون الإسكان الفاخر والقرى السياحية .

رابعاً : يوجد فائض في وحدات الإسكان الفاخر لعدة سنوات قادمة ولا يوجد طلب عليها والممول منه من البنوك يضغط في اتجاه ارتفاع أسعار هذه الوحدات لتغطية الفائدة السنوية على القروض المستخدمة في بنائها .
خامساً : إجماع البنوك في المرحلة المقبلة عن تمويل مشروعات عقارية سواء كانت قرى سياحية أو إسكان فاخر نظراً لتعثر المشروعات الموجودة وعدم قدرتها على رد الأموال المقترضة من البنوك وقد صدرت توجيهات بهذا الشأن من البنك المركزي .

سادساً : على الرغم من أن القوانين والأوامر العسكرية الجديدة والمنظمة للبناء والإسكان ضرورية واتخذت للمساعدة في حل مشاكل البناء والإسكان إلا أنها أدت إلى زيادة تفاقم المشكلة فممنع التعليلات للمساكن القديمة وتحديد الارتفاعات ومحاربة العشوائيات أدى إلى إجماع استثمارات الأفراد والتي كانت تساهم بنصيب غير بسيط في حل المشكلة رغم الجوانب السلبية الأخرى الناتجة عنها مما أدى إلى ارتفاع أسعار الموجود من تلك الوحدات.

سابعاً : إن تأثير ظاهرة الركود التضخمي على المجتمع أدت إلى تغير حقيقي في سلوك الأفراد واتجاهاتهم وتصرفاتهم مما يعتبر انتفاضة اجتماعية نحو التبسيط الاختياري في نمط الحياة وإسلوب المعيشة من الضروري أن تفرز تغييرات جوهرية في طريقة معالجتنا لأزمة الإسكان ومعطيات المسكن من حيث التخطيط والتصميم والتسويق في المرحلة المقبلة .

وبعد هذا العرض المنهجي لمشكلة أزمة الإسكان يجب أن نحدد المرتكزات الرئيسية التي تبلورت عن النقاط السابقة لتكون الأساس الذي سيبني عليه التصور المقترح لحل المشكلة حيث ستصبح هذه المرتكزات ذاتها هي الإطار العام الموجه لفرص الاستثمار العقاري في مصر في المرحلة القادمة .

ركائز علاج مشكلة أزمة الإسكان

إن تصورنا لحل مشكلة أزمة الإسكان في مصر ينبع ويرتكز على ثلاث محاور جوهرية:

1. تغير نظرة الأفراد إلى المسكن :

إنه لا بد وأن يحدث نتيجة لكل العوامل والظروف التي تم عرضها وخاصة تأثير ظاهرة الركود التضخمي من تغير النظرة إلى المسكن فعلى الشباب راغبي السكن أن يبدأوا حياتهم المستقلة من مسكن صغير المساحة جيد المواصفات الصحية من حيث التهوية والإضاءة الطبيعية ويلبي احتياجاتهم العصرية دون أن يستنزف قدراتهم المالية في غرف استقبال وطعام وغيرها من المساحات غير المستغلة على أن يتطور هذا المسكن

بتطور القدرات والاحتياجات مما يهيئ الفرصة لهم للإطلاق والبحث عن فرص العمل المجزي التي تساعدهم على تطوير المسكن .

2. تغير مفاهيم الاستثمار العقاري :

تحت ضغط الواقع سيحدث تطور في طرق ومفاهيم الاستثمار العقاري لتتماشى وتتلائم مع طبيعة وحجم أزمة الإسكان من ثلاث أوجه على النحو التالي :

الوجه الأول

على المستثمرين ضرورة تعظيم دور الوظيفة الإجتماعية لرأس المال ولهذا النهج فائدتين :

- أ - المساعدة في حل مشاكل المجتمع مع إيجاد فرص لتشغيل رأس المال .
- ب - مزيداً من الأمان والربح لرأس المال في ظل وجود سلام اجتماعي .

الوجه الثاني

يجب أن يكون الاستثمار في المجال العقاري بطريقة جديدة قائمة على البناء للشريحة العريضة من المجتمع والمتمثلة في الطبقة المتوسطة والأقل من المتوسطة بالإضافة إلى الطبقة محدودة الدخل على اعتبار تداخل هذه الطبقات لتقارب مستوى الفوارق بينها مما جعلهم يشكلون نسيج متقارب في الرغبات والقدرات المالية .

الوجه الثالث

من الضروري أن يكون الاستثمار في المجال العقاري قائماً على أساس دراسة وتلبية متطلبات واحتياجات هذه الشريحة العريضة من المجتمع وليس هذا فحسب ولكن في حدود مستوى دخولها أيضاً وبمعنى آخر أن يكون البناء طبقاً لما يريده العميل لنسد الفجوة بين ما هو معروض وغير مستغل وما هو مطلوب لإشباع الرغبات وغير متوافر .

3. توفر فرص النجاح والربح للاستثمار العقاري

إنه على الرغم من كل الظروف المحيطة بعملية البناء والإسكان وركود سوق العقار أو أي عوائق أخرى فإن فرص ومجالات الاستثمار العقاري في مصر مفتوحة وبأي حجم مالي وفرص النجاح والربح متوافرة وآمنة لسببين:

أ - الفجوة الكبيرة بين العجز في الوحدات السكنية وما هو معروض منها يعني وجود طلب مستمر على العقارات ولعدة سنوات قادمة .

ب - السلعة المطلوبة (المسكن) ضرورية وحساسة ولا يمكن لأي إنسان الاستغناء عنها أو إيجاد بديل لها .

الاستثمار العقاري بغرض التأجير كعلاج لأزمة الإسكان

والآن لم يتبقى لنا إلا أن نطرح فكرة العلاج التي تمثل في نفس الوقت فرصة للاستثمار العقاري وهي ببساطة متناهية العودة إلى الإيجار باعتباره الأصل في الاستثمار العقاري وهو الأسلوب المتبع في معظم مدن العالم إلى الآن وبالطبع لا توجد أزمة إسكان عالمية وقد ثبت جدواه بالنسبة للمالك (المستثمر) والمستأجر مع كونه استثماراً آمناً ولا يصح هنا أن يقال أن نظام الإيجار معمول به في مصر منذ فترة ومع هذا توجد أزمة إسكان فنقول إن ما هو مطبق في مصر نظام إيجار تم تشويبه بفعل فاعل نتيجة الحقبة الاشتراكية التي مضت ولسنا هنا بصدد تقييم حقبة سياسية معينة ولكن تم التنويه عنها لما اقتضت به الضرورة ويكفي أن نشير إلى أزمة الإسكان الموجودة الآن سببها التدخل في العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر بقوانين جائرة .

لذا ذكرت في عنوان البحث " بشكل جديد " والحقيقة أن الشكل الجديد هنا هو محاولة الرجوع إلى الأصل الصحيح وفي ظل نظام سياسي مختلف عن الماضي على الأقل من ناحية الفكر الاقتصادي وبضمانات ومزايا أقرها قانون ضمانات وحوافز الاستثمار ، كما أن الشكل الجديد سيظهر في فلسفة التصميم والبناء ذاتها من حيث مساحة المسكن ومواصفاته وما يشتمل عليه من متطلبات

عصرية وهو جديد أيضاً من حيث تنظيم أسلوب الاستثمار في هذا المجال وعلى أي نطاق وكيفية إدارته بصورة سليمة تحافظ عليه كأصل استثماري مع الاستفادة من عائداته وهذه الأفكار الجديدة هي التي سنتناولها بشيء من الإيضاح الموجز لتكتمل الفائدة المرجوة من البحث .

موجز عن قانون ضمانات وحوافز الاستثمار¹

إن الأمانة تقتضي أن نذكر للحكومة أنه رغم البطء الشديد في تصحيح قانون الإيجار للمساكن القديمة لرفع الظلم الواقع على الملاك إلا أن الدلائل تشير إلى أن التعديل سيرى النور قريباً وقد ظهرت بوادره في تصحيح جزئي وجريء للعلاقة بين المالك والمستأجر للأماكن الغير سكنية وكذلك إيجار الأراضي الزراعية ورغم الاعتراضات التي واجهت الحكومة إلا أنها كانت جادة وبحزم في التطبيق مما يبشر بإقرار التعديل المطلوب على إيجارات الوحدات السكنية القديمة وقد أحسنت الحكومة حينما وجدت أن هذا التأخير في غير صالح أزمة الإسكان فأصدرت قانون ضمانات وحوافز الاستثمار ليعيد الأمور إلى نصابها الصحيح بالنسبة للوحدات السكنية التي تبني بموجبه وطبقاً لأحكامه وبذلك أصبحت المشكلة محصورة في جزئية المباني السكنية القديمة وليس معنى ذلك التهوين من شأنها وإنما يجب تعديلها ليعود الإيجار كما كان في الماضي كوسيلة للحصول على السكن المناسب وفي حدود الإمكانيات المتاحة .

ونظراً لأن الاستثمار العقاري بغرض التأجير سيكون في ضوء قانون ضمانات وحوافز الاستثمار فإنه سيتم الإشارة إلى بعض الأحكام العامة للقانون ثم نقوم بعرض لأهم النقاط المتعلقة بضمانات وحوافز الاستثمار بوصفها شقي القانون وسواء كان ذلك بالنص أو بالمعنى حسب ما تقتضيه الحاجة وفي حدود ما يلزم .

¹ قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم 8 لسنة 1997 .

الأحكام العامة

مادة 1 - تسري أحكام هذا القانون على جميع الشركات والمنشآت ، أياً كان النظام القانوني الخاضعة له التي تنشأ بعد تاريخ العمل به لمزاولة نشاطها في أي من المجالات الآتية :

- الفنادق والموتيلات والشقق الفندقية والقرى السياحية والنقل السياحي.

- الإسكان الذي تؤجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير الإداري .

ويجوز لمجلس الوزراء إضافة مجالات أخرى تتطلبها حاجة البلاد .

مادة 4 - تأسيس الشركات مسموح به للمصريين وغير المصريين ورسوم التصديق على توقيعات الشركاء على عقود الشركات مقابل رسم تصديق مقداره ربع في المائة من قيمة رأس المال المدفوع بحد أقصى مقداره خمسمائة جنيه أو ما يعادلها بالعملات الأخرى سواء تم التصديق في مصر أو لدى السلطات المصرية في الخارج .

مادة 5 - هيئة الاستثمار هي الجهة الحكومية الوحيدة التي سيتم التعامل معها وتتولى هذه الجهة الحصول من الجهات المعنية بالنيابة عن أصحاب الشركات والمنشآت على جميع التراخيص اللازمة لإنشائها وإدارتها وتشغيلها .

مادة 7 - يجوز تسوية منازعات الاستثمار المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون بالطريقة التي يتم الاتفاق عليها مع المستثمر .

ضمانات الاستثمار

مادة 8 - لا يجوز تأميم الشركات والمنشآت أو مصادرتها .

مادة 9 - لا يجوز بالطريق الإداري فرض الحراسة على الشركات والمنشآت أو الحجر على أموالها أو الإستيلاء أو التحفظ عليها أو تجميدها أو مصادرتها .

مادة 10 - لا يجوز لأية جهة إدارية التدخل في تسعير منتجات الشركات والمنشآت أو تحديد ربحيتها .

مادة 12 - يكون للشركات والمنشآت الحق في تملك أراضي البناء والعقارات المبنية اللازمة لمباشرة نشاطها والتوسع فيه أياً كانت جنسية الشركاء أو محال إقامتهم أو نسب مشاركتهم .

حوافز الاستثمار

مادة 16 - تعفي من الضريبة على إيرادات النشاط التجاري والصناعي، أو الضريبة على أرباح شركات الأموال بحسب الأحوال ، أرباح الشركات والمنشآت وأنصبة الشركاء فيها ، وذلك لمدة خمس سنوات تبدأ من أول سنة مالية تالية لبداية الإنتاج أو مزاولة النشاط ويكون الإعفاء لمدة عشر سنوات بالنسبة للشركات والمنشآت التي تقام داخل المناطق الصناعية الجديدة ، والمجمعات العمرانية الجديدة والمناطق النائية التي يصدر بتحديدتها قرار من رئيس مجلس الوزراء ، وكذلك المشروعات الجديدة الممولة من الصندوق الاجتماعي للتنمية .

مادة 19 - في تطبيق أحكام المواد السابقة تشمل السنة الأولى للإعفاء المدة من تاريخ بدء الإنتاج أو مزاولة النشاط بحسب الأحوال حتى نهاية السنة المالية التالية لذلك .

مادة 28 - يجوز بقرار من مجلس الوزراء ، بناء على اقتراح الوزير المختص تخصيص الأراضي المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة للشركات والمنشآت التي تقام في مناطق معينة في المجالات المحددة في المادة (1) من هذا القانون وذلك دون مقابل وطبقاً للإجراءات المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

بعض المواد التفسيرية للقانون من اللائحة التنفيذية

مادة 1 - 4 - الفنادق والموتيلات والشقق الفندقية والقرى السياحية والنقل

السياحي :

(أ) الفنادق والموتيلات - الثابتة والعائمة - والشقق والأجنحة

الفندقية ، والقرى السياحية ، والأنشطة المكملة أو المرتبطة بما ذكر من خدمة وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافية ، واستكمال المنشآت الخاصة بها والتوسع فيها .

ويشترط في الفنادق والموتيلات والشقق والأجنحة الفندقية والقرى السياحية ألا يقل مستواها عن ثلاثة نجوم ، وألا يزيد إجمالي مساحات الوحدات المباعة منها على نصف إجمالي المساحات المبنية .

(ب) جميع الوسائل المخصصة لنقل السياح من برية أو نيلية أو

بحرية أو جوية .

مادة 1 - 9 - الإسكان الذي تؤجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير

الإداري يشترط ألا يقل عدد الوحدات عن خمسين وحدة سكنية ،

سواء أقيمت في شكل بناء واحد أو عدة أبنية .

مادة 23 - بشأن تخصيص الأراضي يضع الوزير المختص في بداية كل سنة

مالية ، خرائط تفصيلية بالأراضي المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة يقترح تخصيصها للشركات والمنشآت التي تقام في مناطق معينة - دون مقابل - تنفيذاً لأحكام المادة 28 من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار ، وتتضمن تلك الخرائط مواقع وحدود ومساحات هذه الأراضي ، وترفق بالخرائط مذكرة بالمدة والشروط المقترحة للتخصيص بما في ذلك الحد الأقصى لتاريخ بدء الإنتاج أو مزاولة النشاط بالنسبة لكل مجال من المجالات المحددة في

المادة (1) من هذه اللائحة وإلا اعتبر قرار التخصيص كأن لم يكن.

مادة 24 - تعرض الخرائط المذكورة في المادة السابقة على مجلس الوزراء للموافقة على تخصيص الأراضي دون مقابل وعلى مدة وشروط التخصيص وترسل إلى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة صورة من قرار مجلس الوزراء في هذا الشأن مرفقاً بها صورة الخرائط التفصيلية ومذكرة مدة وشروط التخصيص .

مادة 25 - تقدم طلبات تخصيص الأراضي - التي وافق مجلس الوزراء على تخصيصها دون مقابل - من أصحاب الشأن إلى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة موضحاً بها المساحة المطلوبة وحجم النشاط المزمع إقامته عليها وقيمة الأموال المستثمرة فيه . وعلى الهيئة البت في طلب التخصيص خلال أسبوعين من تاريخ تقديمه ، وإبلاغ قرارها لصاحب الشأن خلال يومين على الأكثر من تاريخ صدوره .

ويجب أن يتضمن قرار التخصيص مدته وشروطه .

فلسفة التصميم والبناء

إن فلسفة التصميم والبناء مستمدة من أرض الواقع ومتوافقة معه بمعنى أن التصميم والبناء سيكون مستمد من رغبات العملاء وحيث أن اختلاف الرغبات والأذواق وزيادتها ونقصها تتأثر بتغير الزمان والمكان إلا أنها جميعاً تندرج تحت أحد ثلاث أقسام على سبيل الحصر .

الضرورات :- وهي الأشياء اللازمة للإنسان ولا يمكن له الاستغناء عنها أو الاستعاضة عنها بشيء بديل وإن لم تتواجد يتعرض للضرر الشديد أو الهلاك .

الحاجات :- وهي درجة أقل من الضرورات وبعضها قد يصل إلى درجة الضرورة وخاصة في عصرنا الحاضر ولكنها تختلف عن

الضرورة في أنه يمكن الاستغناء عنها وإن كان بمشقة كبيرة كما أنه يمكن الاستعاضة عنها ببديل يحل محلها وإن لم يكن بنفس الدرجة من المنفعة .

التحسينات :- وهي ما يسمى في وقتنا الحاضر بالكماليات وهي تختلف من شخص لآخر حسب البيئة التي نشأ وتربى فيها والمستوى الاجتماعي والتعليمي وأشياء أخرى كثيرة .

من هذا المنطلق يجب أن يكون التصميم والبناء بنظام التفصيل على القدر وأن يتضمن الضرورات إلزاماً ليتوافق مع جميع المستويات وأن يوفر الحاجات وبطريقة اقتصادية ويجعلها سهلة المنال وبأقل مؤنة لمن يريد بها وبالنسبة للتحسينات يساعد في جعلها ممكنة التحقيق لمن يريد ، فما هو منها داخلي أي داخل المسكن يترك له في التصميم المكان المناسب وفي التنفيذ يجهز له اللوازم ويترك لكل عميل حرية التحسين بالكيف الذي يناسب ظروفه من حيث الوقت والتكلفة وما هو منها خارجي ينفذ وبالمواصفات الفنية الصحيحة ويجعل خدمات عامة يمكن للجميع التمتع بها ولكن نظير مقابل رمزي .

وعليه نجد أننا بحاجة إلى مسكن يتكون من غرفة نوم وصالة ومطبخ وحمام بمساحة 43 م² كحد أدنى يصلح لأسرة حديثة الزواج ثم مسكن يتكون من غرفتي نوم وصالة بمساحة 57 م² ومسكن يتكون من ثلاث غرف نوم وصالة بمساحة 71 م² كبديل يتم الاختيار من بينها ويمكن عمل أي نماذج أخرى ولكن مع المحافظة على فلسفة التصميم والبناء وأن يكون بنظام التفصيل وحسب ما يستجد في سوق العقار من تغيرات .

أسلوب الاستثمار ونطاقه وعوائده وكيفية إدارته

إن طريقة الاستثمار قد تحددت في أحد خيارين نص عليهما قانون ضمانات وحوافز الاستثمار وعلى المستثمر الذي يرغب في التمتع بالمزايا ويأمن بالضمانات أن يسلك أحد هذين الخيارين وقد ذكرناهما ضمن نطاق الأحكام العامة وأوردنا المواد التفسيرية الموضحة لهما اللائحة التنفيذية ولسنا في مجال

المفاضلة بين الشقق الفندقية وبين تأجير الوحدات خالية بغرض السكن وكذلك حجم ونطاق كل طريقة فكل هذا وأكثر منه سنفرد له دراسة مالية وتسويقية مفصلة ولكن الذي يعيننا الآن هو تحديد الإطار العام لفكرتنا عن عوائد الاستثمار العقاري من حيث ملائمتها للظروف المالية للعملاء من جهة ومدى اقتناع رأس المال المستثمر بذلك العائد من جهة أخرى وذلك عن طريق عرض إطار في غاية السهولة فإن كان مقبولاً من جانب المستأجر والمستثمر فيكون هذا بمثابة الضوء الأخضر للسير قدماً في الدراسة المالية والتسويقية وكيفية الإدارة مستفيدين من الآراء والملاحظات التي ستظهر عند طرح تصورنا لإطار العائد المقترح .

طرح إطار العائد المقترح

وإطار العائد المقترح هذا يمكن تحديده بأحد وسيلتين :

أولهما : بالقياس على متوسط معدلات العائد في سوق الاستثمار عامة مع العلم بأن معظم المعدلات منخفضة سواء كانت في مجال الصناعة أو التجارة أو الزراعة مما يضغط بالسلب على معدلات العائد وهي تتراوح بين 8% و 14% .

ثانيهما : بالمقارنة بمعدلات العائد المعلنة في البنوك سواء كانت إسلامية أو غير إسلامية والتي تتأرجح الآن حول معدل 10% .

لذا فإن إطار العائد المقترح ينحصر بين معدل 8% و 12% حتى يكون جذاباً لرأس المال للاستثمار في المجال العقاري بغرض التأجير .
والسؤال الآن هو هل هذا المعدل بما سينتج عنه من قيمة إيجارية سيكون ملائماً للمستأجر ؟

وبمعنى آخر هل الإيجار الناتج عن معدل العائد المقترح سيكون إيجاراً مقبولاً بالمقارنة مع الإيجارات السائدة للسكن المؤجر بنظام العقود محددة المدة؟ هذا ما سنتسفر عنه السطور المقبلة .

وطبقاً لما بيناه من خلال فلسفة التصميم والبناء فإنه يوجد ثلاث نماذج للمساحات المطروحة على المستأجر الاختيار من بينها وبما أن متوسط تكلفة المتر المربع من البناء الاقتصادي حسب ما هو معلن في حدود 500 جنيه للمتر المربع فتكون تكلفة كل نموذج والقيمة الإيجارية له كما بالجدول التالي :

النماذج المطروحة للإختيار حسب مساحتها بالمتر المربع	تكلفة المتر المربع	تكلفة النموذج الإجمالية	القيمة الإيجارية السنوية على أساس معدل عائد %8	القيمة الإيجارية السنوية على أساس معدل عائد %12	القيمة الإيجارية الشهرية	غرفة وصالة
43	500	21500	1720	2580	215	غرفة وصالة
57	500	28500	2280	3420	285	غرفتين وصالة
71	500	35500	2840	4260	355	ثلاث غرف وصالة

من الجدول السابق يتضح الآتي :

- تم حساب التكلفة الإجمالية لكل نموذج باستخدام التكلفة الأعلى للمتر المربع من البناء طبقاً لقاعدة الحيطة والحذر .
- ستتغير التكلفة الإجمالية لكل نموذج وكذلك الإيجار الشهري بتغير تكلفة المتر المربع من البناء صعوداً وهبوطاً أو بتغير مساحة النموذج .
- القيمة الإيجارية الشهرية لكل نموذج على أساس معدل العائد المقترح لا يمكن مقارنتها بالإيجارات السائدة في السوق لأنه لا مجال للمقارنة لاتساع الفارق بصورة كبيرة لصالح الإيجار الناتج عن معدل العائد المقترح .
- يوجد عائد غير مرئي متمثل في ارتفاع قيمة العقارات من سنة لأخرى .

النتائج والتوصيات

أولاً : النتائج

يمكن تلخيص النتائج التي توصل إليها البحث فيما يلي :

1. هناك أزمة حقيقية في قطاع الإسكان سواء من ناحية نقص عدد الوحدات أو عدم الملائمة الاقتصادية للوحدات المعروضة مع ما هو مطلوب .
2. لا توجد خطة مدروسة لحل أزمة الإسكان وكل ما يتخذ من إجراءات لا يعدو عن كونه مسكنات ولا تتماشى مع تطور الأزمة زمنياً أو مكانياً .
3. قطاع الإسكان قطاع حيوي ومهم ويمثل مجال كبير لاستيعاب العمالة العاطلة ويفتح مجالات للاستثمار المربح والأمن .

ثانياً : التوصيات

بناءً على ما تقدم من نتائج فإن البحث يوصي بما يلي :

1. مطلوب مزيداً من الدراسات المتعمقة من الجهات المختصة والمهتمة بالإسكان لوضع خطة زمنية طويلة المدى للخروج من تلك الأزمة .
2. تغيير نمط وفلسفة البناء ليوافق التغير في التركيبة السكانية وبما يتماشى مع الظروف الاقتصادية السائدة في المجتمع .
3. تخصيص مزيداً من الاستثمارات للقطاع الاقتصادي حيث أنه قطاع مربح وآمن مع مراعاة المسؤولية الاجتماعية لرأس المال بتوجيه هذه الاستثمارات إلى بناء وحدات سكنية تحقق متطلبات الشريحة العريضة من المجتمع .