

محضر إجتماع لجنة التشييد

مع نائب وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لمتابعة المشروعات القومية

الأربعاء الموافق ١٣ فبراير ٢٠١٩

عقدت لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال المصريين إجتماعاً وذلك في تمام الساعة العاشرة صباحاً يوم الأربعاء الموافق ١٣ فبراير ٢٠١٩ بمقر الجمعية بالجيزة، بحضور المهندس / علي عيسى - رئيس الجمعية والمهندس /حسين صبور - الرئيس الفخري للجمعية وبرئاسة المهندس / فتح الله فوزي- نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة ،وذلك مع المهندس / خالد عباس- نائب وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لمتابعة المشروعات القومية ،كما حضر اللقاء عدد من السادة أعضاء لجنة التشييد بالجمعية من العاملين بالقطاع ،وذلك بهدف فتح باب الحوار والمناقشة حول :

” النهوض بقطاع التطوير العقاري في مصر وإزالة كافة التحديات التي تواجه المطور العقاري ”

بدأ الإجتماع بكلمات ترحيب كل من المهندس / علي عيسى - رئيس الجمعية والمهندس / حسيت صبور - الرئيس الفخري للجمعية ، حيث قاما بالترحيب وشكر المهندس /خالد عباس - نائب وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لمتابعة المشروعات القومية ،لقبوله الدعوة لحضور هذا اللقاء الهام ،لتناول كافة التطورات التي يشهدها قطاع التطوير العقاري وخاصة خلال المرحلة الهامة الحالية ،وما يمكن أن يسهم به مجتمع الأعمال المصري لتحقيق أهداف الدولة فيما يخص التنمية العمرانية.

ثم قام المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بالجمعية ، بالترحيب بالسادة الحضور وعلى رأسهم المهندس / خالد عباس ،مؤكداً على أهمية هذا اللقاء الذي يتيح فتح باب الحوار والمناقشة بين القطاع الخاص والوزارة مما يسمح بالإستماع إلى ما يواجه المطورين العقاريين من تحديات مع بحث الأولويات للعمل على سرعة حلها والوقوف عليها . وقد أشار سيادته إلى بعض المعوقات التي تواجه القطاع ومنها نموذج الإستثمار التابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والثورة الخضراء ،حيث كانت الهيئة تحصل على مستحقاتها إما عينياً أو نقداً ولكن مؤخراً أصبحت تحصلها عينياً فقط ،لذا يجب إعادة النظر في إمكانية تطبيق النظامين بسهولة التطبيق ،إضافة إلى أزمة الطاقة الكهربائية لتشغيل المشروعات: حيث أن عدم الإنتهاء من توصيل مرافق الكهرباء أو توصيلها بكميات غير كافية للمشروعات ،يعطل تنفيذ العديد من المشروعات بالرغم من إتزام المطورين العقاريين بسداد كافة المصروفات اللازمة لذلك.

ثم قام المهندس / خالد عباس- نائب وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لمتابعة المشروعات القومية ، بتقديم الشكر للجمعية على توجيه الدعوة له لحضور هذا اللقاء الهام للتقريب بين وجهات نظر مجتمع الأعمال المصري ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ،وتوضيح ما قامت به الوزارة خلال الفترة الماضية وخطتها أهدافها خلال الفترة القادمة.

ثم تم فتح باب الحوار والمناقشة لإستعراض أهم المقترحات والتساؤلات من قبل الحضور، والتي تم الرد عليها من قبل المهندس / خالد عباس على النحو التالي:

الرد من قبل المهندس / خالد عباس	التساؤلات / المقترحات
<p>تم التأكيد على أن الوزارة لديها مخطط إستراتيجي لتنمية المعمور في مصر ورفعته من نسبة ٦٪ إلى ١٢٪ من مساحة مصر بحلول عام ٢٠٥٢، بالإضافة إلى التخطيط للتنمية في الوجهي القبلي والبحري، ولذا تعمل وزارة الإسكان على سرعة بناء المدن الجديدة لمنع بناء عشوائيات مرة أخرى، حيث يتم حالياً إنشاء مدينة المنصورة الجديدة لتوفير توسعة جديدة لمنطقة الدلتا والتي تعاني من عدم توافر ظهير صحراوي لها، يلي ذلك العمل على إنشاء مدينة رشيد الجديدة، بالإضافة إلى تطوير العشوائيات القائمة في محافظتي بورسعيد والقاهرة، للإنتهاء من المناطق العشوائية الخطرة نهائياً خلال الفترة القريبة القادمة.</p>	<p>ضرورة توفير أراضي مخططة: حيث أن توفير الأراضي غير المخططة من قبل الوزارة قد أدى إلى ظهور العشوائيات الرأسية، كما أن الدولة حالياً تتحمل تكاليف باهظة للإنفاق على تطوير العشوائيات، لذا فمن الضروري التركيز على تخطيط الأراضي منذ البداية.</p>
<p>تم التأكيد على أنه جاري إعداد المخططات لمنطقة الساحل الشمالي حيث أن الوزارة قامت بتنفيذ أبراج سكنية بمدينة العلمين الجديدة للتأكيد على أن توجه الدولة أن تصبح المدينة سكنية وليست موسمية مثل الساحل الشمالي، لذا يوجد بخلاف الأبراج السكنية بمدينة العلمين فروع لجامعات ومنطقة ترفيهية لضمان تواجد السكان على مدار العام فالمدينة ليست مصيف فقط لتجنب الخطأ السابق بوجود المجمعات السكنية الموسمية (Compounds) على الساحل الشمالي فقط والتي تعمل عدة شهور قليلة سنوياً وباقي السنة تكون مغلقة بالكامل ولا توجد بها نسبة إشغال، فلا يوجد دولة في العالم تترك سواحلها لبناء عقارات موسمية، إضافة إلى جهود الوزارة لتحويل المدينة إلى مقصد سياحي أيضاً، لذا فقد تم تخصيص مساحات كبيرة لإنشاء فنادق، مع العمل على تطوير مطار العلمين ورفع كفاءته، وتطوير الطريق المؤدى إليه، بالإضافة إلى تطوير المرافق بالمدينة سواء كهرباء أو مياه أو غاز، مشيراً إلى أن الطقس بالمدينة معتدل طوال العام باستثناء ٣٣ يوم فقط تشهد فيه أمطار غزيرة.</p>	<p>منطقة الساحل الشمالي: ضرورة صدور المخططات الاستراتيجية في منطقة الساحل الشمالي حيث أن عدم صدورها يعيق تنفيذ المشروعات العقارية في تلك المنطقة، حيث أنه بالرغم من الحصول على كافة الموافقات و التراخيص الحكومية، إلا أن العمل متوقف لحين صدور المخططات المشار إليها.</p>

الرد من قبل المهندس / خالد عباس	التساؤلات / المقترحات
<p>أكد سيادته على أن الجزء الأكبر من طرح الأراضى الصناعية يتم من خلال هيئة التنمية الصناعية ، كما تطرح الوزارة أراضى صناعية بمدينة العلمين الجديدة على مساحة ١٠ ملايين متر مربع، حيث أن هناك إثنين من المطورين قد حصلوا بالفعل على ٢ مليون متر مربع لتطويرها ، كما أن هناك طلبات أخرى من مطورين جدد.</p> <p>كما أشار إلى أن مدينة العلمين الجديدة بدأت تشهد ثورة صناعية من خلال التنسيق مع هيئة التنمية الصناعية لتوفير أراضى صناعية مرفقة لتكون النهضة العمرانية والصناعية في خط متوازي مما يحدث النهضة الشاملة في القطاع.</p>	<p>أراضى الصناعة: هناك ندرة في توفير الأراضى الصناعية المرفقة لذا لا يوجد عدد كبير من المطورين الصناعيين ، وبالتالي عدم النهوض بقطاع الصناعة وتطويره بالقدر المطلوب</p>
<p>تم التأكيد على أن الوزارة تراعي مصلحة العميل لإستلام وحدته في ظل اكتمال المشروع بشكل كامل ، حيث أن الوزارة تتبنى دور تنظيمى في هذا الشأن لضمان حق العميل ، وهو نفس الأمر بالنسبة لمدد تنفيذ المشروعات ، كما تعمل الوزارة خلال الفترة الحالية على تيسير تعامل المطورين العقاريين مع مدد تنفيذ المشروعات ، حيث تم وضع جدول يوضح مدد التنفيذ بحسب المساحة ، فعلى سبيل المثال لا يمكن أن يحصل مستثمر على مدة أكثر من ٤ سنوات لتنفيذ قطعة أرض مساحتها ٢٠ فدان.</p>	<p>نسبة الإنجاز ومهل التنفيذ: العمل على تيسير اشتراطات وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية فيما يخص التزام الشركات بنسب الإنجاز ومهل التنفيذ بالمشروعات العقارية وذلك من خلال إما زيادة مدة مهلة التنفيذ أو تقليل نسبة الإنجاز المطلوبة ، بحيث يتمكن المطورين من الإلتزام بالإشتراتات المحددة.</p>
<p>وفيما يخص التمويل العقاري ، فقد أشار سيادته إلى أن مبادرة التمويل العقاري مع البنك المركزي كانت تبلغ تكلفتها ٢٠ مليار جنيه ، خلال فترة ٤ سنوات، مؤكداً أن المبادرة لم تتوقف ولكن تم نفاذ المبلغ المخصص لها، كما أكد سيادته أن وزارة المالية ستتحمل الفرق في الفائدة بنفس الشروط السابقة لمشروع الإسكان الاجتماعي، ثم أشار سيادته إلى أن الدعم من خلال التمويل العقاري كان ينطبق على وحدات الإسكان المتوسط التي لا يتجاوز سعرها ٩٥٠ ألف جنيه، ولكن حالياً يتم إعادة النظر في السكن المتوسط ليصل الدعم إلى مستحقه بشكل عادل ، حيث كانت الأولوية بالنسبة للوزارة هي مشروع الاسكان الاجتماعي وقمنا بحلها بالتعاون مع وزارة المالية.</p> <p>ثم أشار سيادته إلى أن التمويل العقاري في مصر قد تم تسويقه بطريقة خاطئة ، مطالباً كل شركات التمويل العقاري والبنوك بإعادة تسويق التمويل العقاري بطريقة جيدة ، حيث أن المواطن يقوم بشراء أصول لم يتحمل تكلفتها بعد ولكنه يمتلكها ، فإذا تم مقارنته بشراء سيارة في مصر فسعر الفائدة يتجاوز ٣٠ و ٤٠٪ كما تفقد السيارة قيمتها خلال ٥ سنوات.</p>	<p>فوائد الأقساط على أراضى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة : ضرورة إعادة النظر في معدلات الفوائد التي تفرضها البنوك على أقساط أراضى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، والتعاون مع البنك المركزي المصري لتسهيل العمليات البنكية والتمويلية مع البنوك المصرية الأخرى ، حيث أنه لا يوجد أية تعليمات لدى البنوك وكافة الأجهزة المتعامل معها بشأن إستمرار وضع الفوائد كما هو عليه من عدمه.</p>

الرد من قبل المهندس / خالد عباس	التساؤلات / المقترحات
<p>تم التأكيد على أنه لا توجد فقاعة عقارية في السوق المصري ،وبالنسبة لوجود ركود عقارى، فهذا غير صحيح بدليل ارتفاع حجم مبيعات الشركات العقارية المدرجة بالبورصة المصرية، ولكن تكمن المشكلة فى إعادة البيع فقط، مشيراً إلى أن إعلانات الشركات المبالغ فيها هو ما يعطي إنطباع لوجود ركود في السوق. ثم أكد سيادته على أن مفهوم توافر عدد كبير من العقارات بالسوق غير صحيح، حيث أنه وفقاً لبيانات وزارة الإسكان فإن ما يقدمه القطاع الخاص سنوياً من وحدات تتراوح بين ٢٠-٢٥ ألف وحدة، وهو رقم ضئيل مقارنة بالزيادة السكانية التي تبلغ ٢,٧ مليون نسمة سنوياً، والتي يتوقع لها أن تتضاعف خلال الفترات القادمة</p>	<p>هناك تخوف من العاملين بقطاع التطوير العقاري من ممثلي مجتمع الأعمال من حدوث أزمة ركود عقاري خلال السنوات القليلة القادمة، كما يتم حالياً طرح الأراضي والوحدات السكنية من قبل الوزارة بكثافة كبيرة جداً، وهو ما يستوجب تنظيم الطرح بشكل أكبر حتى يتم التركيز على جودة المشروع، لتناسب عدد الوحدات السكنية المعروضة مع الطلب عليها لتجنب أي ركود أو توقف في السوق العقاري.</p>
<p>تم التأكيد على أن وزارة الإسكان لا تنافس القطاع الخاص فى قطاع الإسكان الفاخر، حيث أنها قد أتبع نفس الآليات والشروط المطبقة بالنسبة للقطاع الخاص سواء من حيث الحصول على الأرضى بنفس السعر المطروح للشركات والبيع بنفس أسعار السوق، حيث قامت الوزارة بالدخول لقطاع الإسكان الفاخر، لوجود فجوة فى تلك الشريحة حتى الآن.</p>	<p>هل هناك منافسة من قبل الدولة للقطاع الخاص بالنسبة لإقامة العديد من المدن الجديدة وطرحها بأسعار تنافسية للقطاع الخاص ؟</p>
<p>أكد سيادته على أن الحكومة تضع تنمية الصعيد ومدن الدلتا والإسكندرية في مقدمة أولوياتها إلا أن إقبال المطورين العقاريين على الأراضي بتلك المناطق وخاصة محافظات الصعيد ضئيل جداً ولا يتناسب مع الحوافز التي أقرتها الدولة لتنمية الصعيد ولاسيما في أسوان وأسيوط والمنيا وسوهاج، حيث أن أغلبية شركات المطورين العقاريين يتجهون فقط للمدن الجديدة القريبة، فلا يزيد عددهم في منطقة الصعيد عن شركتين تطوير عقاري فقط في المنيا الجديدة وأسيوط الجديدة في حين تشهد القاهرة الجديدة أزمة بسبب تزايد طلب المطورين العقاريين عليها</p>	<p>تم التأكيد على ضرورة وضوح رؤية الحكومة فيما يتعلق بالسوق العقاري من حيث تحديد المناطق والمحافظات التي تضعها الدولة كأولوية أولى لتطويرها وتنميتها وخاصة محافظات الصعيد، مما يجعل الرؤية والأهداف التنموية للدولة واضحة أمام المطور العقاري، وبناءً على ذلك تسهيل إجراءات التعامل مع المحافظين بتلك المناطق حتى يتم تيسير الإجراءات والوصول للأهداف المحددة من قبل الدولة.</p>
<p>تم التأكيد على أن الوزارة قد قامت بإجراء دراسة عن حجم صادرات العقارات فى بعض الدول والتي تصل لأرقام تتراوح بين ١١٠-١٢٠ مليار دولار سنوياً، فى حين أن حجم صادرات فى مصر بالنسبة للعقارات يصل إلى صفر، لذا فقد قامت الوزارة بوضع خطة لتصدير العقارات فى مصر من خلال عدة وسائل منها: منح الإقامة للأجانب لمدة تتراوح بين سنة إلى ٣ سنوات بحسب قيمة العقار على أن يقوم المطور بإصدار ما يفيد بأن المشتري ما زال حائز على الوحدة ومقيم بها، وذلك بالتنسيق والتعاون مع وزارتي الداخلية والعدل، بالإضافة إلى المشاركة فى المعارض الخارجية الدولية الكبرى باسم مصر، مع الحصول على أكبر المزايا للشركات المصرية، مؤكداً أنه خلال العام الجارى ستشارك مصر شهرياً فى معارض دولية للترويج للعقار المصري.</p>	<p>تم التساؤل حول خطة الوزارة لتصدير العقارات فى مصر، وما الخطوات التنفيذية التي ستتبعها الوزارة لتحقيق ذلك سواء من خلال التسهيلات مع الجهات المعنية الأخرى أو المشاركة فى المعارض الخارجية الدولية الكبرى.</p>

الرد من قبل المهندس / خالد عباس	التساؤلات / المقترحات
<p>قد أكد سيادته على أنه قد شارك في حضور جلسة استماع للجنة الإسكان بمجلس النواب المصري ،لتوضيح أن وزارة الإسكان قد أعدت مقترحاً بشأن إتحاد المطورين العقاريين ، حيث تمت المطالبة بضم مقترح اللجنة لمشروع الوزارة ،للوصول لصيغة نهائية ، حيث أنه يفضل وضع قانون يوضح الإلتزامات العامة للإتحاد على أن تتضمن اللائحة التنفيذية له كافة التفاصيل وذلك لسهولة تعديلها ،كما أن رئيس مجلس الوزراء سيعقد إجتماعاً مع المطورين العقاريين خلال الفترة القادمة لمناقشة المقترح النهائي للقانون المشار إليه.</p>	<p>تم التأكيد على أن عدم وجود إتحاد للمطورين العقاريين حتى الآن من شأنه إحداث العديد من الأزمات العقارية مما يؤثر سلباً على المواطن المصري ،حيث لا توجد أية ضمانات لعدد من المستثمرين غير المؤهلين الذي يحصلون على مساحات كبيرة من الأراضي (١٠٠ فدان أو أكثر) ، كما لا توجد أية معدلات واضحة للإنجاز بمشاريعهم ،وهو ما يؤدي لحدوث الكثير من حوادث النصب على المواطنين وهروب المستثمرين نتيجة لإفلاسهم.</p> <p>كما تم التأكيد على ضرورة الإهتمام بملف المستثمر العقاري الصغير والذي يمثل البنية التحتية لقطاع التطوير العقاري خلال السنوات القادمة ،الأمر الذي يتطلب وضع برنامج متكامل يتضمن ضوابط محددة بما يضمن دخول هؤلاء المستثمرين في السوق العقاري المصري بشكل سليم وغير عشوائي وتوفير الأراضي لهم بمساحات تناسب حجم إستثماراتهم .</p>

وفي نهاية اللقاء قام كل من : المهندس / علي عيسى - رئيس الجمعية والمهندس /حسين صبور - الرئيس الفخري للجمعية والمهندس / فتح الله فوزي- نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة ،بتقديم الشكر للمهندس / خالد عباس - نائب وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لمتابعة المشروعات القومية لحضوره هذا اللقاء الهام ،وشكر جميع السادة الحضور على حسن تفاعلهم ومشاركتهم وإثرائهم للقاء ،متمنيين زيادة التعاون المستمر بين الوزارة والجمعية .