

لسم الله الرحمن الرحيم

كتابات الورق

نظم القروض والتعاونيات

محاضرة

مركز الدراسات التطبيقية والمعمارية

يناير ١٩٨٣

دكتور  
عائشة حبيرة ياسين

## القسم الأول

### القواعد العامة للقراض العقاري

- (١) الاتجاهات العامة لازدياد المشكلة السكانية في مصر .
- (٢) الأوضاع الأساسية لتمويل الإسكان .
- (٣) القواعد العامة للقراض الإسکاني .

## مقدمة :

تعرض هذه الدراسة لأحدى جوانب اقتصاديات الاسكان المتعلقة بتنظيم القروض والتعاونيات والزوايا التي يمكن ان تشملها هذه الدراسة متعددة . فالقروض في عمومها لها آثارها الاقتصادية الواضحة اذ تشمل الأدوات الأساسية للاجهزة المالية المختلفة في تحقيق أهدافها . و اذا كان للتروعات الائتمانية عن طريق القروض آثارها التضخمية في مثل تلك الظروف السائدة في بلادنا الآن فان الاقراغن الاسكاني من النوعيات التي لها فاعليتها في هذا الشأن وذلك بحكم طبيعته من ناحية وحجمه الكبير من ناحية أخرى فضلا عما تتحمله ميزانية الدولة من أعباء تتزايد تدريجيا متعلقة بالدعم بما يؤدي الى مضاعفة الآثار المشار اليها ،

الا أن ذلك لا يعني وجوب الاتجاه الى الحد من هذا النوع من الاقراض وإنما نظرا لخطورة الآثار المترتبة عليه فان من الأهمية بمكان تشريع الأقراض الاسكاني عموما والدعم من الدولة على وجه الخصوص ، وذلك فيما يتعلق بحجم القروض نفسها ونوعية المشاريع التي تمولها . كما ان من المتعين أيضا ان تكيف نظم الاقراض بما يحقق الأهداف وبما يقلل من آثارها التضخمية وأعباء الدعم .

وهناك أكثر من صيغة للاقراغن الاسكاني يمكن ان توفر ما سلف ان أشرنا

الى . اذ يتبعن أَن يرتبط الاقراض بنظم واضحة لجذب المدخرات وان يراعى تماماً كفاءة المشاريع الاسكانية التي تمول بواسطة القروض بحيث تحقق كفاءة استخدام الموارد . كما انه من الممكن الاخذ بمبدأ الدعم الداخلي :

الذى يعمل على تلافي تحمل الدولة لفرق Cross Subsidy

الفوائد وذلك بأن يضم المشروع نفسه على النحو الذى يمكنه تحمل اعباء فرق الفوائد بأن يكون جزءاً منه يحقق من صافى الموارد ما يغطي الفرق المذكور . وذلك بأن يكون هناك مراكز تجارية أو أماكن سياحية وغير ذلك .

وعموماً فان لتشعب تلك التحاليل الاقتصادية فان الدراسة ستقتصر على التصرف على بعض النقاط الرئيسية بشأنها والتى تعتبر لها صلتها المباشرة بنظم الاقراض وذلك في ظل اطار المشكلة الاسكانية . تلو ذلك عرض موجز لقواعد الاقراض العقاري باعتباره الاطار الاساسي للاقراض بصرف النظر عن أن يكون تعاونياً أو غير تعاونى . وعلى ضوء ما تقدم عرضنا لقواعد والشروط الأساسية للاقراض التعاوني .

## الاتجاهات العامة لأبعاد المشكلة الاسكانية في مصر

---

تعتبر المشكلة الاسكانية أحد المشاكل الرئيسية الظاهرة في مصر الآن . وقبل أن نعرض بعض أبعاد المشكلة وسباباتها يتبعنا الإشارة إلى أنه من المتعين اعتبار هذه المشكلة كجزء ونتاج للمشكلة الاقتصادية على المستوى القومي والتي تتمثل أساساً في ان المتأخر من الموارد الاقتصادية ومعدلات زراعته لا يغطي المعدلات المتزايدة لاحتياجات المختلفة . ولا يتمثل ذلك فقط في الأرض التي يمكن اناحتتها للإسكان بل سائر العوامل الأخرى وعلى الأخص الطاقات التشيدية . فعلى النحو الذي تشير إليه الخطة الخمسية فإن قيمة تلك الطاقات المتاحة حالياً تبلغ ٢ مليار جنيه وان الخطة المذكورة تستهدف رفعها إلى ٣ مليار هذا بينما احتياجات الخطة بما فيها الإسكان تصل إلى ١٤ مليار منها ما يقرب من سبعة مليارات خاصة للإسكان فقط .

وهذه النظرة إلى المشكلة الاسكانية تؤدي إلى بعض الوضوح فيما يتعلق بالوسائل والمدى الذي يمكن أن تحل به هذه المشكلة والتي ترتبط من ناحية أخرى بالموارد التي يمكن اناحتتها لتوفير العدد المطلوب من الوحدات الاسكانية لتفطية الطلب . فمن الأهمية بمكان أن لا يكون زيادة الموارد المخصصة للإسكان على حساب القطاعات الأخرى . فالعوامل المستخدمة لاتاحة الوحدة الاسكانية من مواد بناء وعماله لاختلف في مضمونها عن تلك التي يتبعها اناحتتها لتشييد مصنع مثلاً . وبالتالي فإذا حولنا عوامل التشييد للإسكان على النحو الذي يؤدي إلى الإخلال بتصانع مواد البناء ، مثلاً ، فإن ذلك ينعكس أثره بطبيعة الحال على اناحة الوحدات السكنية المطلوبة .

وفي ظل تلك المحددات وندرة الموارد الاقتصادية المتاحة على المستوى القومي  
فإن الأمر يستلزم ليس فقط كفاءة توزيع تلك الموارد على القطاعات الاقتصادية المختلفة  
بما يوفر أكبر قدر من الاستفادة من تلك الموارد بل لا يقل أهمية عن ذلك توزيع تلك  
الموارد على مستوى القطاع نفسه . وفيما يتعلق بالاسكان فعلى النحو الذي أظهرته  
الممارسة فإن تحقيق الكفاءة في هذا الشأن أمر له أهميته . وأكبر الأمور ظهورا في هذا  
المجال ، على ضوء الممارسة ، التوافق بين :

- أوضاع الطلب والعرض .

فعلى مستوى القطاع الاسكاني تظهر أهمية كفاءة توزيع الموارد المتمثلة في :

- اراضى .
- مواد بناء .
- طاقات تشييدية .
- مواد تمويلية .

وذلك على نوعيات الاسكان المختلفة بما يتاسب واحتياجات الطلب للفئات المختلفة ،  
بمعنى انه اذا كانت احتياجات محدودي الدخل تمثل ٢٠٪ من الطلب الكلى كان من  
المتعين ان يخصص من الموارد ما يغطي ذلك .

وبالاضافة الى ما تقدم تظهر أهمية تحقيق هذا التوافق بين الطلب والعرض فيما  
يتعلق بمواصفات الوحدة السكنية وتوزيعها على الاستعمالات المختلفة . فكثيرا ما كانت  
الوحدات لا تتوافق بأى حال مع الطلب وأدى ذلك الى بقائها دون استخدام مدة طويلة  
بما يعني سوء استخدام وتوجيه للموارد .

وعلى نحو مماثل فان عدم التوافق بين اوضاع العرض والطلب يتمثل في عدم التنااسب بين تكلفة الوحدة السكنية المتأتية للاسكان والقدرات الشرائية للفئات التي شيدت من أجلها هذه الوحدات ، ولعل ذلك من أبرز مشاكل الاسكان في مصر . فالامر ليس قاصرا على اناحة العدد المناسب من الوحدات وانما تحقيق التوازن بين ثمن بيع الوحدة او قيمة الايجار وقدرة الفرد على تغطيته . والأسباب المؤدية لذلك متعددة وترجع أساسا الى تكوين الهيكل الاقتصادي للبلاد وما يتربى على ذلك من وجود فجوة بين الدخول الحقيقة والنقدية ومعدلات زيادة كل منها .

ويلاحظ ان كبر نسبة مستلزمات التشيد التي تستورد من الخارج بما يصل تقريبا الى ٤٣٪ أدى الى صعوبة التحكم في تكاليف تشيد الوحدات السكنية وخضوعها لتقلبات الاسواق العالمية بما ينعكس أثراً أخيراً على تكاليف التشيد . ومن ناحية أخرى فان ظروف النقد الأجنبي والضغوط على موازن التطوعات لا يمكن من وجود تدفق منتظم من مستلزمات الانتاج يغطي احتياجات الطلب .

ويقدر الخبراء العجز الحالى في الوحدات الاسكانية بـ ١٠ مليون وحدة من المنتظر أن تصل إلى ثلاثة ملايين في ظل الوضاع الجارية . وهناك من الجهود والوسائل التي تستهدف ايقاف الترايد في الفجوة الاسكانية ثم العمل على حل هذه المشكلة بصفة تدريجية .

(٢)

### الأوضاع الأساسية لتمويل الاسكان

والمتمويل يعتبر أحد المكونات الأساسية لعمليات التشيد عموماً والاسكان على وجهه الخصوص . والمقصود بالتمويل توافر رأس المال اللازم لتفطير احتياجات الاستثمارية

والمتمثل في :

- قيمة الأرض .
- مواد البناء ومستلزماتها المختلفة .
- العمالة في عمومها .

### ع3م

وعلى هذا ففي حالة توافر رأس المال بالقدر الكافي لتفطير تلك العناصر فإن ما على راغب الاستثمار إلا اللجوء للاقتراض لاستكمال احتياجاته الخاصة بهذا الشأن .

وتنطبق تلك الأوضاع في عمومها على حالة شراء الوحدات السكنية إذ أن على المشتري في هذه الحالة إما توافر لديه السيولة اللازمة أو يلجأ للاقتراض .

ويتعين الإشارة هنا إلى ذلك الفرق بين :

- العمليات الاستثمارية المتعلقة بالتشييد .
- عمليات التصرف من قبل المالك في الوحدات السكنية .

فأوضاع القروض واتجاهاتها تختلف إلى حد كبير . ففيما يتعلق بالتمويل الاستثماري لعمليات التشييد فإنها تنصف بالتنوع سواءً من حيث طبيعتها وأشكالها أو مصادر الأراضي وذلك على النحو التالي :

- تسهيلات ائتمانية من البنوك التجارية .
- قروض متوسطة الأجل من بنوك تجارية .
- قروض متوسطة وطويلة الأجل عقارية .

واللجوء إلى كل من أنواع الأراضي سالف الذكر يتوقف أساساً على أوضاع المقتضى . وفيما يتعلق بهذا الشأن يتعين التمييز بين أن يكون المقتضى منشأة تجارية أو صناعية

أو خدمية أو من ناحية أخرى أن يكون فرداً . وفي الحالة الأولى فإنه يمكن أن يقتضي بصفته التجارية على أن يستخدم قيمة القرض في عمليات الإسكان . وتكون القروض في هذه الحالة قصيرة الأجل بمعنى أن تكون لمدة سنة ومتوسطة حتى ثلاثة سنوات . أما إذا كان فرداً فالأمر يختلف إذ أن احتمالات قيام البنوك التجارية بمنحه سلف بصفته هذه يكون محدوداً وبالتالي يكون القرض العقاري بضمان الرهن هو أساس الاقراض بما يسمى بمنحه سلفة متوسطة وطويلة الأجل تصل إلى خمسة وعشرين عاماً .

ومن الأهمية ملاحظة أن هناك حدوداً مصرفيةً وماليةً للإقراض يتعين مراعاتها  
والا ترتب على ذلك زيادة كبيرة في الاعباء على المشروع السكاني بما يتذرع به قيام  
المقترض بسداد مستحقات البنك وسيظهر ذلك عندما تعرض للأسس والقواعد العامة  
للقراض العقاري .

(٣)

### القواعد العامة للإقراض السكاني

على ضوء المفاهيم سالفة الذكر يمكن القول بأن هناك تعددًا في نواعيّات ومجال  
الاقراض السكاني . إلا أننا هنا سنقتصر على ايضاح الميزات الخاصة للإقراض العقاري  
وذلك فيما يتعلق :

- التشييد .
- التصرف ، أي تمويل شراء الوحدات السكنية .

وقواعد الاقراض تحكمها عدة عوامل قانونية ومصرفية تمثل أساساً في الآتي :

أولاً - ايراد العقار :

فعلى أساس المبادئ سالف الاشارة إليها في البند السابق من هذه الدراسة فإن من المتعين أن يكون هناك ايراد كافى لتفطية قسط القرض . وقد لا يكون هناك مشكلة اذا ما كان الايراد المتمثل أساساً في الاجار يتنااسب مع الوضع الجارية لل الاستثمار في السوق والذى يعبر عنه بمعدل العوائد الجارية للاستثمارات المثلية . الا أنه على النحو الذى حدد القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فان هناك تمييز بين الاسكان الفاخر وغير الفاخر والذى يشمل : اسكان اقتصادى - ومتوسط - وفوق المتوسط . والذى يعتبر فى حكم الشعبي طبقاً للقانون /

وقد حدد القرار الوزارى رقم ٢٦٦ لسنة ١٩٨١ الفروق الموضوعية بين الانواع المشار إليها وذلك في المواد ٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦ وهي مؤسسة على معايير ثلاثة :

- الموقع : اذ حددت المادة الثالثة موقع الاسكان الفاخر بالمناطق المميزة على البحر والنيل او تتميز باعتدال المناخ او الطابع السياحي ويصدر بتحديدها قرار من المحافظ المختص .

- المساحات : اذ حدد القرار الوزارى المذكور حداً أدنى لمكونات ومسطحات السكن .

- مواصفات التشطيب : ويعتبر هذا البند عملاً من أظهر المميزات بين نوعي الاسكان الفاخر والشعبي .

وفي حدود ما تقدم أوضح القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ القواعد الأساسية للأجره ،  
بالنسبة للإسكان الفاخر تتحدد طبقاً للاتفاق بين المالك والمستأجر . أما فيما يتعلق  
بالإسكان الشعبي بكلفة مستوياته فان القانون المذكور قد وضع محددات لتقدير وتحديد  
قيمة الأجره اذ نص في المادة الاولى منه على انه فيما عدا الإسكان الفاخر فلا يجوز زيادة  
الأجره السنوية للأماكن المرخص في اقامتها لأغراض السكنى ، اعتباراً من تاريخ العمل  
بالقانون المذكور أى من ٣٠ يوليو ١٩٨١ ، عن ٢٪ من قيمة الأرض والمباني وذلك على  
الاقل المساحة المؤجرة لهذه الاغراض عن ثلثي مساحة مبانى العقار .

وقد أوضح القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، واللائحة التنفيذية (م ٩٠) الضوابط  
الخاصة بهذا الشأن بأنه اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون المذكور – عدا الإسكان الفاخر  
يتم تحديد قيمة الأرض على أساس ثمن المثل عند الترخيص بالبناء . أما المباني فتقدر  
وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء وذلك في ضوء الضوابط والمعايير والدراسات التي  
تعدها اللجان . وقد تضمنت المواد من ١٤ إلى ١١٠ من اللائحة بعض الأحكام الخاصة  
بهذا الشأن . كما أشارت المواد من ١٥ إلى ١٢١ إلى اللجان التي تقوم ب التقدير  
ووضع الحدود الخاصة بعملها .

وعلى ضوء ما تقدم ومن واقع الممارسة يتضح :

- ان الأحكام السالفة في عمومها وباستثناء المباني الفاخرة قاصرة على تلك المرخص  
بها اعتباراً من يوليو ١٩٨١ أما قبل ذلك فان كافة المباني خاضعة لتقدير اللجان .
- ان القواعد التي تسير عليها اللجان سواء قبل نفاذ أحكام القانون أو بعده لا تؤدي  
إلى تحديد الأسعار بما يقرب من الأسعار السوقية للاراضي أو التكاليف الفعلية

للمباني . ولا يتحقق المالك وبالتالي ما يغطي احتياجاته في الحصول على العائد المستهدف وظهرت السوق السوداء في ذلك المجال .

- على الرغم من حرية المالك في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في تحديد الأجرة للسكن الفاخر . فإن هناك تقدير للقيمة الإيجارية التي تتحدد على أساسها الضريبة العقارية . وتظهر أهمية هذه الحالة عندما يكون مالك الوحدة السكنية هو شاغلها وبالتالي لا يوجد أجرة بالمبني المشار إليه .

- ان انخفاض القيمة الإيجارية عن الواقع بالإضافة الى ما تقرره القواعد القانونية من عدم تحويل شاغل العقار سواء كان مالكاً أو مستأجراً بأكبر من القيمة الإيجارية أثر كثيراً على امكانيات البنوك العقارية في الوصول الى القدر اللازم من القروض العقارية التي يكون لها فاعليتها في تمويل الاسكان اذ أنها عملاً تتراوح مابين ٣٠٪ و ٤٠٪ من التكلفة الفعلية .

#### ثانياً - قيمة العقار :

تمثل قيمة العقار أحد الضوابط الأساسية لتحديد حجم القرض سواء اللازم للتشييد أو لشراء الوحدة السكنية باعتباره يمثل الضمان الرئيسي وانه يمكن للبنك ان يحصل على مستحقاته لدى بيعه . وتفطية للمخاطر في الأجل الطويل ويدخل التضخم في هذا المضمون فان العمل يجري على تحديد قيمة تسليفية من القيمة السوقية للعقار ثم يحدد القرض على أساس نسبه منه تتراوح مابين ٥٠٪ و ٢٠٪ . فمن المفترض ان يمثل قيمة

القرض نسبة من قيمة العقار ، وبالتالي يكون هناك حد لتفطية المخاطر . ويجري العمل على التمييز بين القيمة السوقية للعقار والقيمة التسلفية والتي تعبّر عن تقدير القيمة في الأجل الطويل وما يتضمنه من مخاطر متعدد القيمة السوقية للعقار والذى يعتبر حجر الزاوية في الوصول إلى قيمة القرض ليس أمراً سهلاً وعموماً فإن هناك عدة أساليب تتمثل أساساً في الآتي :

- قيمة الأرض مضافاً إليها تكاليف التشييد ، بما يعني أن القيمة في هذه الحالة تمثل القيمة الاستبدالية للحصول على وحدة مثيلة .
- تقدير الأجرة وعوائد العقار عموماً ثم تتحسب القيمة الحالية لها على أساس سعر الخصم السائد وذلك للمدة الافتراضية للعقار على أن يخصم الاستهلاك وغير ذلك .
- ثمن المثل ، أي ثمن بيع العقارات المثيلة سواءً من حيث مميزاتها أو موقعها وغيرها .  
وعموماً فلكل من هذه الطرق عيوبها وآخذها بما يتعين أن تؤخذ في عمومها في الحساب .

### ثالثاً - قسط القرض :

للأقراض العقاري مفهوم متعارف عليه أساساً فيما يتعلق بأقساط القرض فالغالبية العظمى تقوم على مبدأ الأقساط المتساوية والتي تتضمن رأس مال مستهلك وفائدة .  
والقسط يستخرج بمقتضى المعادلة التالية :

$$س = \frac{ق \times (1 + ن)^ن \times ن}{(1 + ن)^ن - 1}$$

س = قيمة القسط .

ق = قيمة القرض .

ن = معدل الفائدة .

الآن الأمر يجري بطبيعة الحال على استخدام الآلات الحاسبة المخصصة  
أو الجداول .

وعلى هذا إذا فرضنا أن :

جنيه

٥٠٠٠

الإيجار السنوي

% ١٢

وان سعر الفائدة

٥ سنوات

وان المدة

فإن الحد الأقصى للقرض يعادل

أما إذا كانت المدة ٢٠ سنة مثلاً فإن قيمة القرض تعادل ٣٢٣٤٢٢١٨ جنيهاً

واذا فرضنا أن :

٤٠٠٠ جنية

قيمة القرض

٢٠ عاماً

وان المدة

% ١٢

وان سعر الفائدة

فإن القسط يعادل

٥٣٥١٥١ جنيهاً

اما اذا ارتفع سعر الفائدة الى  
١٤٪  
فان القسط يرتفع الى  
٦٠٣٩٤٤٠ جنيها

وتبيّن جداول الاستهلاك مكونات القسط المتساوي من رأس مال مستهلك  
وفائدة وذلك على النحو الموضح بالجدول .

#### رابعاً - مدة القرض :

تعتبر مدة القرض من العناصر الأساسية لعمليات الاقراض بصرف النظر  
عن نوعياتها . وفيما يتعلق بالاقراض العقاري فطالما ان القرض يتعلق بالوحدة  
السكنية نفسها والتي تتميز بطول الأجل بالإضافة الى ان تعويم التشيد أو التصرف  
(أى شراء الوحدة السكنية) يعتبر نوع من أنواع الاستثمار لهذا فإن الصفة الأساسية  
للاقراض العقاري انه طويلاً الأجل يمكن ان يصل الى مدى قدرة ثلاثون عاماً وذلك  
بالنسبة للإسكان الجديد وتقل المدة كلما قل العمر الافتراضي للعقار . ويلاحظ من  
ناحية أخرى ان تحديد المدة يتأثر أيضاً بالقيمة الإيجارية وذلك في حدود مبدأ  
أن يكون عبء القرض في حدود دخل المنشأة المقترضة . وعلى هذا فاذا كانت  
القيمة الإيجارية منخفضة كان من المتعين زيادة المدة وذلك حتى يكون القسط  
منخفضاً ويتحقق التوازن بينهما وذلك بطبيعة الحال في ظل ثبات سعر الفائدة  
ويظهر ذلك من المثل سالف الاشارة اليه .

#### خامساً - سعر الفائدة :

وعلى النحو الذي أوضحتناه فإن قيمة القرض وتحديد القسط وبالتالي الأوضاع

## جدول الاستهلاك

لقرض قيمته ٤٠ ألف جنيه - لمدة ٢٠ سنة - بفائدة ٦٪ سنوية

السنة	رأس المال	الاستهلاك	الفائدة	القسط السنوي
	مليون	مليون	مليون	مليون
١	٤٠٠٠٠٠٠	٥٥٥١٥١	٤٨٠٠٠٠٠	٥٣٥٥١٥١
٢	٣٩٤٤٤٨٤٩	٦٢١٧٦٩	٤٧٢٢٣٨٢	٥٣٥٥١٥١
٣	٣٨٨٢٣٠٨٠	٦٩٦٣٨١	٤٦٥٨٢٢١	٥٣٥٥١٥١
٤	٣٧٣٤٦٧٥٢	٧٢٩٩٤٢	٤٥٢٥٢٠٤	٥٣٥٥١٥١
٥	٣٦٤٢٣٢١١	٨٢٣٥٤١	٤٤٨١٦١٠	٥٣٥٥١٥١
٦	٣٥٤٩٤٨٤٥	٩٢٨٣٦٦	٤٣٢٦٧٨٥	٥٣٥٥١٥١
٧	٣٤٣٩٩٠٢٥	١٠٩٥٢٢٠	٤٢٥٩٣٨١	٥٣٥٥١٥١
٨	٣٣١٢١٨١٣	١٢٢٢٧٢٦٢	٤١٢٢٨٨٩	٥٣٥٥١٥١
٩	٣١٢٩٧٢٨٠	١٣٧٤٥٣٣	٣٩٨٠٦١٨	٥٣٥٥١٥١
١٠	٣٠٢٥٢٨٠٣	١٥٣٩٤٢٢	٣٨١٥٦٧٤	٥٣٥٥١٥١
١١	٢٨٥٣٣٥٨٨	١٧٢٤٢١٥	٣٦٣٠٩٣٦	٥٣٥٥١٥١
١٢	٢٦٦٠٢٤٦٨	١٩٣١١٢٠	٣٤٢٤٠٣١	٥٣٥٥١٥١
١٣	٢٤٤٣٩٦١٣	٢١٦٢٨٥٥	٣١٩٢٢٩٦	٥٣٥٥١٥١
١٤	٢٢٠١٧٢١٦	٢٤٢٢٣٩٧	٢٩٣٢٧٥٤	٥٣٥٥١٥١
١٥	١٩٣٠٤١٣١	٢٧١٣٠٨٥	٢٦٤٢٠٦٦	٥٣٥٥١٥١
١٦	١٦٢٦٥٤٧٦	٣٠٣٨٦٥٥	٢٣١٦٤٩٦	٥٣٥٥١٥١
١٧	١٢٨٦٢١٨٢	٣٤٠٣٢٩٤	١٩٥١٨٥٢	٥٣٥٥١٥١
١٨	٩٠٥٠٤٩٣	٣٨١١٦٨٩	١٥٤٣٤٦٢	٥٣٥٥١٥١
١٩	٤٢٨١٤٠١	٤٢٦٩٠٩٢	١٠٨٦٠٥٩	٥٣٥٥١٥١
٢٠		٤٧٨١٤٠١	٥٧٣٧٥٠	٥٣٥٥١٥١
المجموع				٦٧١٠٣٠٢٠
١٠٧١٠٣٠٢٠				
٤٠٠٠٠٠٠				

التوازنية سالف الاشارة اليها تتغير بتغير أسعار الفائدة .

ويتم تحديد أسعار الفائدة عموما بما فيها الاسكان طبقا لقرارات البنك المركزي والتي بمقتضاهما فان الحد الأدنى للإسكان الاقتصادي يتحدد بمعدل قدره ١٠% سنويا اما غير الاقتصادي فانه يجب ان لا يقل عن ١٢% سنويا . ويجرى البنك العقاري المصرى على زيادة سعر الفائدة طبقا لحجم القرض ومستوى الاسكان وهى تتراوح مابين ١٢% الى ١٤% .

ويلاحظ ان تغير أسعار الفائدة سواء بالارتفاع او الانخفاض له تأثيرة على قيمة العبء الذى يمكن ان يتحمله المشروع وذلك على النحو الذى أوضحناه فى المثل السابق . ولهذا فان من المخاطر الكبيرة التى يتعرض لها المقترض خصوصه لأسعار فائدة غير ثابتة بان تتجه الى الارتفاع بعد ارتباطه بالقروض . اذ فى الوقت الذى لا يستطيع فيه المالك زيادة الایراد (الأجره) طبقا للقانون فان العبء قد يزيد بما قد يتجاوز الایجار .

---

## القسم الثاني

### اللّاقراظ التعاوني

- (١) المفاهيم الأساسية للنشاط التعاوني .
- (٢) الإطار العام لللّاقراظ التعاوني .
- (٣) القواعد والشروط الأساسية لللّاقراظ التعاوني .

( ١ )

### المفاهيم الأساسية للنشاط التعاوني في الاسكان

يعتبر النشاط التعاوني في كافة المجالات الاقتصادية من المكونات الأساسية للهيكل الاقتصادي . فطبقاً لبعض الآراء في هذا الشأن فإن التعاون بمشتملاته يعتبر قطاعاً متميزاً وذلك إلى جانب القطاع العام والقطاع الخاص . ولسنا بصدده ايضاح الحركة التعاونية إذ أن هذه الدراسة أكثر ترتكيزاً على بعض الجوانب الاقتصادية والمالية الخاصة بنظم الأقراغن وعلى الأخضر التعاوني .

وقد انتشرت الجمعيات التعاونية للإسكان كوسيلة للتخفيف من حدة الأزمة الاسكانية وذلك باعتبار أنها :

- وسيلة من الوسائل الفعالة لجمع رأس المال اللازم للتشييد .
- تخفيض تكاليف التشييد لعدم تضمنه عامل الربح .
- تحقيق التوافق بين رغبات العضو ونوعية الوحدة التي يمكن الحصول عليها .

إلا أن التجارب أظهرت في بعض الأحيان عدم تحقيق الأهداف سالف الاشارة إليها وذلك لعدة أسباب ، أساساً عدم خبرة المسؤولين عن الجمعية التعاونية بعمليات التشييد بما يؤدي إلى تعطيلها وارتفاع تكاليف الوحدة بما يتجاوز قدرة العضو في السداد .

والإسكان الذي يمكن أن تقوم به الجمعيات التعاونية لا يقتصر على

الشعى فقط وانما يمكن ان يمتد الى الاسكان الفاخر نفسه .

وعلى هذا فان القروض الخاصة بهذه النوع من الاسكان يمكن ان يمنح عن طريق البنك العقارية ، بالاغتناف الى هيئة تعاونيات البناء والاسكان . وبالتالي فان القواعد الاساسية للاقراض سالف الاشارة يسرى على الاسكان التعاوني شأنه شأن الاسكان غير التعاوني والا أن الفروق الاساسية تتمثل في تحويل الدولة لبعض جزء من الغوائد المحددة بمعرفة البنك المركزى . ومن ناحية اخرى يتعمق الاشارة الى انه على الرغم مما يبذلوه من مساعدة الهيئة الاساسية في تمويل الاسكان التعاوني الا انه بحكم قانونها فان قروضها يمكن ان تمتد الى الاسكان غير التعاوني والذي يقوم به الافراد والهيئات وذلك بشروط معينة . كما انه يمكن ان تمنح المحافظات قروضا لتمويل المرافق .

( ٢ )

### الاطار العام للاقراض التعاوني

أشارت المادة ١٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الى :

" تكفل الدولة دعم النشاط التعاوني الاسكاني وتوفير ما يلزم له من قروض و— واد بناء وفقا للتشريعات المنظمة لهذا النشاط "

كما أشارت م . الاولى من القرار الوزارى ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ الى انه يجوز لكل الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان والافراد الراغبين في الاستثمار في مجال

الاسكان الشعبي الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو من غيرها من الجهات التي يصدر بتحديدها قرار من وزير المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان . وذلك بقصد انشاء المبانى المخصصة لاغراض الاسكان الشعبي أو بقصد تعلية هذه المبانى أو استكمالها والتتوسيع فيها .

وعلى النحو الذى ذكرناه فان لفظ القرض الميسر يعني ان يحصل المستفيد من القرض على مزايا لا تتوافر له فى القروض العادية التى يمكنه الحصول عليها من البنوك وعلى الاخص فيما يتعلق :

- سعر الفائدة والذى يتراوح الان ما بين ٣٪ و ٥٪ .
  - مدة القرض وتحصل الى ٣٠ عاما .
  - تكاليف القرض والخاصة بالمحاريف القانونية والرسوم ، فالقرض معفاء .
- ويتبين لدى تحليل العناصر الاساسية التى يقوم عليها الاقراغن التعاوني :
- ان تلك المميزات التى يتتيحها القانون للاقراغن التعاوني ليست قاصرة فقط على الجمعيات التعاونية بل يمكن ان تمتد الى غيرهم وذلك فى حدود الشروط والاضاع المقررة لمنح القروض .
  - ان الهيئة التعاونية للبناء والاسكان ليست الهيئة الوحيدة التى تقوم بمنح هذا النوع من القروض بل يمكن لأى جهة القيام بذلك بشرط صدور قرار من كل من وزير الاسكان والمالية والاقتصاد .

- ان الاسكان الشعبي بالعواصفات والمحددات المقررة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هو المجال الوحيد لاستخدام القروض الميسرة وذلك فيما يتعلق :
- تشييد الوحدات السكنية سواء بمعرفة خصو الجمعية أو الجمعية نفسها .
- التمليلة .
- تملك الوحدات السكنية : فعل النحو المقرر في م ٢٠ من اللائحة فقره ( ج ) يمكن لأجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام والخاص الحصول على قروض ميسرة للحصول على وحدات سكنية بالجمعيات التعاونية التي تقييمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو بالمدن الجديدة بغرض اسكان العاملين بها . على أن تكون الاولوية في هذا الشأن للجمعيات التعاونية للبناء والاسكان .

( ٣ )

#### القواعد والشروط الاساسية للأقراض

##### التعاونى

أوضح القرار الوزارى ٥٠٨ لعام ١٩٨٢ المراحل التي يتعين ان يمر بها طلب الأقراض والشروط الخاصة به . وهى عموما اكثرا تعلقا بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان . ونعرض على التوالى لكل منها :

##### مراحل الأقراض :

وهي تتراكز أساسا في شكل الطلبات التي تقدم والمستندات التي يتعين

أن ترقى بها والتمثلة أساساً في مستندات الملكية وتراخيص البناء والرسومات  
المعمارية .

وفيما يتعلق بالجمعيات التعاونية فإن الأمر يتضمن ارفاق قرار رئيس  
مجلس إدارة الجمعية ، وموافقة هيئة تعاونيات البناء والاسكان على شراء  
الارض من الأفراد .

#### شروط منح الأراضي :

تحسب قيمة القرض على أساس تكلفة المبنى . ويؤخذ بالتكميل  
الفعالية في حالة قيام الهيئة العامة للإسكان التعاوني أو أحد أجهزة الدولة  
المختصة أو أحدى شركات القطاع العام بالشراف على التنفيذ . أما في غير  
ذلك فان قيمة القرض تتحسب على أساس الأسعار المحددة في المادة (٣) من  
القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . والعبرة بالتقدير السنوي وقت البناء . وفي  
جميع الأحوال يحدد مستوى المدين على أساس ما هو وارد في تراخيص البناء  
( م ٦٠ ) . هذا ونعرض فيما يلى الشروط الأساسية :

١ - تتحدد نسب وقواعد الأراضي طبقاً للجدول رقم (٢) ويتبين من تحليل  
تلك القواعد :

هناك تمييز بين تمويل الإسكان في المدن القائمة وتلك التي تقام في  
المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة . تتمتع الأخيرة ببعض المزايا  
وذلك فيما يتعلق بأسعار الفائدة وأنسب الأراضي . كما أن هناك فروقاً

### جدول قواعد ونسب الاقراض الميسر

قيمة القرض	الحد الاقصى لقيمة القرض	عائد الاستثمار	الحد الاقصى لقيمة القرض	قيمة القرض
أ) في المدن القائمة:				
الاسكان التعاوني المجمع:				
٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الارض والاساسات والمباني في حالة البناء على الارض المخصصة للتعاونيات او الافراد لا مة وحدة سكنية او اكثر او لاستكمال	٨٠٠ ج (ثانية ألف جنيه)	٣٪ عن الـ ٦٠٠٠ جنيه الاولى عن كل وحدة، ٥٪ عما زاد على ذلك	٦٥٠ ج (ستة الاف وخمسة جنيه)	٣٪ عن الـ ٦٠٠٥ ج الاولى عن كل وحدة، ٥٪ عما زاد على ذلك
أو محلية مبني قائم:				
الاساسات	٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الارض	٣٪	٩٠٠ ج (تسعة آلاف جنيه)	٣٪
ثانياً : في المجتمعات العمرانية الجديدة				
الاسكان التعاوني المجمع:				
٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الارض والارض والاساسات والمباني في حالة البناء على الارض المخصصة للتعاونيات او الافراد لا مة وحدة سكنية او اكثر او لاستكمال او تعلية مبني قائم :	٨٠٠ ج (ثمانية آلاف جنيه)	٣٪	٨٠٠ ج (ثمانية آلاف جنيه) بشرط الا يزيد ما يحصل عليه المالك الواحد على ٢٠٠٠ ج (مائتان ألف جنيه)	٣٪
٩٪ من تكلفة الوحدة				
ب) بالنسبة للعاملين بالمدن الجديدة:				
٩٪ من تكلفة الوحدة	٩٠٠ ج (تسعة آلاف جنيه) لكل وحدة	٣٪		

• بين الاقران المستخدم في التشيد والمستخدم في التعليم .

- ٥ - ان نسبة الاقراض تصل الى ٩٠% من التكلفة الشاملة للارض والاساسات والمباني  
 ان هناك حدوداً قصوى لقيمة الاقراض تختلف تبعاً لما اذا كان القرض موجهاً  
 الى المدن القائمة او المجتمعات العمرانية الجديدة . وما اذا كان موجهاً  
 لاسكان جديد أو تعلية مبني قائم . والحدود المذكورة تتراوح بين ٦٥٠٠ جنيه  
 لكل وحدة وبين ٩٠٠٠ جنيه على ان لا تتجاوز قيمة القرض الكلى مبالغ تتراوح  
 ما بين ١٥٠ الف ، ٢٠٠ الف جنيه .

٦ - تتراوح اسعار الفائدة ما بين ٣٪ - ٥٪ .

٧ - يشترط ان يكون القرض للمباني برهن رسمي من المرتبة الاولى على الارض والمباني  
 على انه يمكن قبول رهن من الدرجة الثانية في حالة تحمل الارض بحقوق عينية  
 واستثناء من ذلك فإنه يجوز ان يستبدل الرهن بخطاب بضمانت صادر من احدى  
 البنوك المعتمدة وذلك في حالة اقراض الشركات الصناعية وشركات الاسكان والتعهير

٨ - تصل مدة القرض الى ثلاثين عاماً بأقساط سنوية ويستحق القسط بعد ثلاثة سنوات  
 من أول دفعه من قيمة القرض هذا مع التزام المستفيد من القرض بسداد العائد  
 (الفوائد ) سنوياً خلال فترة السماح .

٩ - تحديدًا للتزام كل عضو بالجمعية وايضاً لها فان عقد القرض من الهيئة  
 والجهة المفترضه يجب ان يتضمن على الشرطين التاليين :

- تحديد نصيب كل عضو من الفروض المنصرفة والاقساط السنوية المستحقة  
وحقه في سداد نصيبه من القسط على دفعات شهرية متساوية إلى الجمعية  
أو الجهة المقرضة مباشرة .

- تنازل الجهة المقرضة عن حقوقها العينية بما يعادل حصة العضو وذلك  
عند سداده للمستحقات كاملة قبل حلول الأجل المحدد للسداد .

\* \*