

PRESS CLIPPING SHEET

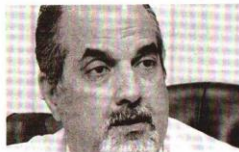
PUBLICATION:	Al Mal
DATE:	08-July-2024
COUNTRY:	Egypt
CIRCULATION:	100,000
TITLE:	Key demands from developers to new housing minister: Continued facilitation, financial initiatives
PAGE:	07
ARTICLE TYPE:	Agency-Generated News
REPORTER:	Sherif Omar – Shimaa Attalah – Hossam ELDin Ayoub
AVE:	100,000

PRESS CLIPPING SHEET

اتحاد الصناعات وجمعية رجال الأعمال تتقرب اجتماعاً مع «الشرييني»

«مواصلة التيسيرات وإطلاق مبادرات تمويلية» أبرز مطالب المطورين من وزير الإسكان الجديد

فتح الله فوزي: لا بد من حل إشكالية صعوبة تسجيل الوحدات



أيمن عبدالحاميد



فتح الله فوزي



شريف الشرييني

أيمن عبدالحاميد: يجب التنسيق مع المالية لإيجاد آلية للشركات والأفراد

أحمد أهاب: فترات تأسيس المشروعات أصبحت لا تتناسب مع المساحات

مروان فارس: ضرورة العمل على تخفيض أسعار مدخلات البناء وميكنة الخدمات



شمس الدين يوسف



أحمد أهاب

التق مسئولو عدة شركات تطوير عقاري ومقاولات على دعوة وزير الإسكان الجديد المهندس شريف الشرييني للتركيز على عدة ملفات مهمة لمساندة الشركات الصغيرة، ومنها مواصلة مد فترة سداد أسعار الأراضي، مع اختلاف توقيت أو إلغاء فترة بيع الأراضي بالدولار، مع الاهتمام بملف تصدير العقار، وضع المزيد من التمويل للسوق العقاري.

تواصلت «المال» مع مسئولين عدة شركات تطوير عقاري ومقاولات لاستعراض أبرز المطالب من الوزير الجديد نحو تحقيق مزيد من التيسيرات ومساندة الشركات في تلك المرحلة الحسنة.

المهندس أحمد حسنين، رئيس مجلس إدارة شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري، وكيل غرفة التطوير العقاري باتحاد الصناعات، دعا المطورين لإعطاء مزيد من الوقت للمهندس شريف الشرييني، حتى يتمكن من قيادة غرفة التطوير العقاري، لمناقشة أهم ما يدور وكشف عن وجود لقاء قريب يجمع بين الشرييني ومع قيادات غرفة التطوير العقاري، لمناقشة أهم ما يدور في السوق العقارية والتعرف المتبادل على خطط العمل المستقبلية.

أما فتح الله فوزي، نائب رئيس جمعية رجال الأعمال المصريين ورئيس لجنة التشييد والتأجير بالمهنة، فقد قال إن هناك تحديات وأصحة أمام الوزير الجديد، وأهمها ملف تصدير العقار.

وأشار فتح الله إلى ضرورة الاهتمام بعملية تسجيل العقار في المجتمعات العمرانية الجديدة، من خلال تنظيم التعامل مع منظومة التطوير وشروطه وموجوه البنين لأنه عند تسجيل عقار يشهد مطالب تعجيزية، وأيضاً لا بد من إعادة النظر في وحدات التصفية، فالمسوق العقاري يمتلك آلاف من الوحدات التصفية، تشطب مغلقة وغير منتجة، ولكن إذا كانت هذه الوحدات كاملة التشطيب فكان من السهل الاستمرار فيها من خلال الإيجار.

وأضاف فتح الله أن من أهم طلبات المطورين تضمن ملف من التيسيرات الخاصة بالقوانين: لأن القرار القديم كان ينتهي مع آخر 2024، كما أكد أن اللجنة وجهت الدعوة للشرييني لعقد جلسة في النصف الثاني من شهر يوليو لمناقشة أهم ملفات السوق العقارية.

البناء الأخضر
وقال الدكتور أحمد شليبي، الرئيس التنفيذي لشركة تطوير مصر ورئيس مجلس إدارتها المعمري، إنه يتطلع مع الحكومة الجديدة لتحقيق المزيد من الإنجازات والتجاذبات، وبالأخص في القطاع العقاري الذي يعد أحد أهم القطاعات الحيوية للدولة وأحدى الركائز الأساسية للناتج القومي.

وأوضح أن مطالب المطورين العقاريين تتركز في استمرار الحكومة الجديدة بتقديم الدعم والتيسيرات التي يحتاج إليها المطورون، كما سأل عن تشهد استمرارية فيما يخص القرارات التي صدرت خلال الفترة الماضية، والتي تشمل طرق الحسابات البنائية وغيرها من شيل بغير السوق العقارية، وذلك للمساهمة في تعزيز ما شهدناه، خلال الفترة الماضية من زيادات في تكلفة البناء.

وأضاف شليبي تركز الدولة بشكله في وزارة الإسكان تعديلاً بالشامل من الزوارات الأخرى على تقديم حوافز حقيقية وواضحة لتشجيع المطورين على تحقيق معايير الاستدامة والتمويل الأخضر، ويمكن أن تشمل هذه الحوافز توفير زيادة نسبة مساحات البناء التي تخصصها الحكومة من أجل المساهمة في تعزيز زيادة التكلفة، أو مد فترات السماح لإتمام الأعمال الأرضية أو إعانات مع فترات أعيادها من الأفكار المبتكرة التي تتناسب مع درجة الاستدامة المحققة من قبل المطورين في كل مشروع.

العقاري لعدد من ارتفاع الأسعار، ووضع حوافز ضريبية للشروعات العقارية الكبرى وللمستثمرين في القطاع العقاري، وتوفير تسهيلات مالية وتقديم قروض ميسرة بفوائد منخفضة للمطورين.

ودعا التنظيم ملف تصدير العقار بشكل أكبر لتوسيع المنتج التنموي لتفعيل الأحياء المستهدفة، وتطوير الأفكار الخاصة بالملف من خلال آليات جديدة وأجهزة تدعم جميع أفراد المنظومة، وتشجيع المطورين على التوسع في تسويق المشروعات من خلال المعارض الدولية التي تنبأها الدولة، وتنظيم وتحديد عمل وسطاء العقاريين، وتوفير آليات جديدة في طرح الأراضي بما يمكن إيجائها على القطاع.

حلول تمويلية

وفي نفس السياق، ناشد أيمن عبدالحاميد، نائب رئيس مجلس الإدارة والمعدن المنتدب لشركة التعمير للتمويل العقاري الأولى، الوزير الجديد بعقد لقاءات عاجلة مع نظيره للتعليق أحمد كجوك، بهدف إيجاد آلية لتمويل خاصة للمدن الجديدة لتفعيل تنميتها بدلاً من كونها مدن «شاح».

وطالب بإصدار تشريعات للمطورين خاصة بإجراءات استخراج المستندات الرسمية كالرخص، والزيادة في التسهيلات المالية كمد فترة سداد الأراضي، مع إلزامه بوقت تنفيذ ألن.

أما عن قطاع المخاولات، فقد قال المهندس شمس الدين يوسف، رئيس مجلس إدارة شركة الشمس للمقاولات إن الحد وتزويد الإنفاق بالدولار يعد على رأس المطالب من الحكومة الجديدة.

وأوضح أن هناك تحدياً من الإسكان الاجتماعي والمتمثل في نقص الأراضي، فعدالة الإسكان الاجتماعي على سبيل المثال تلجأ نسبة مكوثها بالدولار 40% بالرفع من عدم احتياجها لها بشكل أساسي.

وأعرب عن كفاءة «الشرييني» كرئيس تنفيذي لأجهزة المدن، حيث قال إنه كان من بين أفضل رؤساء المدن الذين عمل معهم ولديه علاقة طيبة معه، ولكن «لم يجرب لديها سياسياً»، وتبقى أن يكون على قدر المسؤولية.

مبادرة تمويلية

كما طالب أحمد الششاري، أمين صندوق مجلس إدارته المعمري، بتبني السياسات الشاملة والمكاملة لتعزيز النمو، وتطوير قطاع التطوير العقاري والتنمية العمرانية في مصر، باعتباره أحد أهم الركائز الاقتصادية والاجتماعية الحيوية.

ونصحت الششاري بتفعيل التمويل العقاري للوحدات تحت الإنشاء، لتيسير المنظومة والحد من العلاقة بين المطور والمشتري، كما سأل الضوء على أهمية تسهيل وتشجيع إجراءات تراخيص البناء، وتفعيل منظومة التحول الرقمي، وأكد ضرورة إصدار قانون اتحاد المطورين العقاريين، وأيضاً الحفاظ على حقوق المستثمرين، مع ضرورة وضع

قطاع التمويل العقاري مبادرات بنكية بمبادرة 11% لمعيار التمويل أسود بالقطاعات الصناعية والخدمية، وزيادة نسبة تمويل الشركات الناشئة، بجانب تقديم ملكية الأبناء للعقارات، وخلق حافز لها مثل تسهيل فتح الحسابات الحقيقية وواضحة لتشجيع المطورين من زيادة

من خلال تطوير منظومة قوانين الاستثمار وتشجيع ملكية الأبناء للعقارات، وخلق حافز لها مثل تسهيل فتح الحسابات الحقيقية وواضحة لتشجيع المطورين من زيادة نسبة مساحات البناء التي تخصصها الحكومة من أجل المساهمة في تعزيز زيادة التكلفة، أو مد فترات السماح لإتمام الأعمال الأرضية أو إعانات مع فترات أعيادها من الأفكار المبتكرة التي تتناسب مع درجة الاستدامة المحققة من قبل المطورين في كل مشروع.

شريف عمر
شيماء عطالله
حسام الدين أيوب

لمساعدة المطورين في التغلب على الأزمات التي واجهها خلال السنوات الماضية، بعد أن واجهت تداعيات الأزمات العالمية وأزمة سعر الصرف، بخلاف ظهور شركات مباشرة وغير مباشرة لتشغيل القطاع الخاص مع زيادة حجم الاستثمارات المباشرة المحلية والأجنبية. كما طالب بتشغيل قطاع التمويل العقاري توفير فرص للعملاء للحصول على وحدات بالتنسيق على فترات زمنية طويلة، والتغلب على أزمة انخفاض القوة الشرائية، ورفع محاللات عمل للمكاتب الاستشارية وشركات المقاولات والتطوير العقاري والتشييد.

في حين اتجه الدكتور جون سمع، خبير الاستثمار العقاري، الحديث عن الملف الضريبي للشركات في المرحلة الراهنة، إذ لا بد من منح إعفاءات ضريبية للمطورين لتعزيز موقعهم المالي وتوافر السيولة، مؤكداً تفضيلات ضريبية للمشروعات العقارية الكبرى.

ضرورة تطوير القطاع
في حين تبنى المهندس مروان فارس، رئيس مجلس إدارة شركة إبداع للتطوير العقاري، أن تحقق الحكومة الجديدة مزيداً من الإنجازات والتجاذبات، وبالأخص في القطاع العقاري الذي يعد أحد أهم القطاعات الحيوية للدولة وأحدى الركائز الأساسية الاقتصادية والاجتماعية لها، فهناك عدة مطالب أساسية للقطاع العقاري.

وأشار مروان إلى أهم المطالبات التي يحتاج إليها المطورون، لتقديم الدعم والتيسيرات التي يحتاج إليها المطورون، وتسهيل إجراءات تراخيص البناء، وتفعيل منظومة التحول الرقمي لتقليل مقدار الوقت المهدر، بجانب تقديم حوافز حقيقية وواضحة لتشجيع المطورين من زيادة

نسبة مساحات البناء التي تخصصها الحكومة من أجل المساهمة في تعزيز زيادة التكلفة، أو مد فترات السماح لإتمام الأعمال الأرضية أو إعانات مع فترات أعيادها من الأفكار المبتكرة التي تتناسب مع درجة الاستدامة المحققة من قبل المطورين في كل مشروع.

من عدم الوضوح في رؤية تخطيط المدن الجديدة، مما يؤثر بشكل كبير على المطورين، لذا يجب أن يكون هناك مخطط أفضل للندن لمدة لا تقل عن 50 سنة مقبلة، لطبقت العلاقة بين الأراضي المطروحة والطب.

ورأى أن مدة تنفيذ المشروعات الفعلية طويلة، وهذا لا يمكن تحقيقه أن الدولة أحدثت طفرة في القطاع خلال السنوات الماضية، كما أن المدن الجديدة تحظى بدعم المطورين، خاصة أن بها فرصاً حقيقية للاستثمار.

وحذر من أن العدد المتنامي لتشييد المشروعات أصبحت لا تتناسب مع مساحات الأراضي، وقد تكون هناك مساحة شاسعة ويعدد لها 4 سنوات فقط لتنفيذ المشروعات عليها، وذلك يكون من المستحيل تنفيذها، مما يخلق عبء تمويلي كبير.

كما أكد أهمية تطرق المجتمعات العمرانية للأغواء التي تقع على عاتق المطورين من وضع سياسات وقواعد لإنجاح المشروعات بما يحقق الأمان للعمل تجاه المطور، إلى العمل على التوسع في فكرة الخصومات الرقمية والتسويات غير المباشرة.

وأضاف أنه على الحكومة توفير مناخ أفضل للمطورين.

وأعتر أن تقديم حوافز ضريبية يشجع المطورين العقاريين على تحقيق معايير الاستدامة التي لم تعد رغبة، لأنها من شأنها أن تسهم بشكل رئيسي في تطوير وتتمية القطاع بأكمله.

فيما قالت غير عصام، عضو غرفة التطوير العقاري، إن المهندس شريف ليس غريباً على المطورين لسابقه عمله رئيساً لأجهزة أكتوبر ووزير والعاصمة الإدارية، ولخصت غير عصام قائمة المطالبات المهمة من المطورين في تحديد نسب منطقية لاعتبار المشروع مكتمل، وإطالة مدد التنفيذ، فالمطور دائماً في صراع مع الوقت، كما ناشدت مواصلة طرح بيع الأراضي بالنية بدون عبة إيجار الدولار، مع مشاركة المطورين في الاستثمارات التي تقوم بها الدولة سواء في وحدات الإسكان الاجتماعي أو غيرها.

إزالة التشبيذ وتطويع التكنولوجيا
أما أحمد أهاب، الرئيس التنفيذي لشركة «مدار» للتطوير العقاري، فيرى أن المطالبات التي تتعلق إليها السوق العقارية من الحكومة الجديدة تأتي في مقدمتها استكمال إنشاء مدن الجيل الرابع، فإلا إن هناك قدرًا