

ملاحظات موجزة حول ورشة العمل
"الثروة العقارية وإعادة هيكلة آلية التسجيل العيني"
بمقر المركز المصري للدراسات الاقتصادية
بتاريخ الثلاثاء الموافق ١٩ سبتمبر ٢٠١٧ من الساعة العشرة صباحاً

المتحدث:

الدكتور/ خالد درباله، استشاري وخبير نظم المعلومات

المعقبان:

المهندس/ طارق السباعي، نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للشئون التجارية والعقارية
الدكتور/ صالح عبد الرحمن، نائب وزير التخطيط والمتابعة والإصلاح الإداري

مدير الجلسة:

الأستاذ/ أحمد أبو علي، عضو مجلس إدارة المركز المصري للدراسات الاقتصادية

أهم ما جاء في الجلسة:

- تقدر الثروة العقارية في مصر بأرقام كبيرة ويمكن أن تكون مصدراً لإيرادات الدولة. دراسة الثروة العقارية يفتح آفاق أنشطة اقتصادية عديدة بجانب كونها مصدراً لمعلومات مهمة عن البلد. ولكن لا تزال مصر ينقصها آلية للتسجيل العيني. الهدف من الندوة هو معرفة آلية التسجيل العيني والعمل على تطبيقها.
- ماذا يعني تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي؟
 - أن يكون هناك آليات ديناميكية (تستشعر أي تحرك في الثروة العقارية في لحظته) لإستخراج المؤشرات الاقتصادية التي تساعد على تطوير هذا القطاع اقتصادياً؛ وأن تكون هناك آليات محوكة لتحصيل الإيرادات السيادية، وبالتالي نحتاج إلى قاعدة بيانات للثروة العقارية.
- ماذا أريد أن أعرف عن الثروة العقارية؟
 - قاعدة البيانات (محور البيانات الداخلي): ما هو المحتوى البياني؟ نحتاج الى معرفة مفرد الثروة العقارية لأن ذلك يعطي تصوراً واضحاً عن التركيبة العمرانية. على سبيل المثال النمط العمراني لشاليه في الساحل، مساحة ٥٠ متر لا توجد في كومباوند ولكن في العشوائيات. أيضاً الغرض من استغلال الوحدة: سكني، تجاري، إداري ..؟ ومن يملكها (حجم استحواذ القطاع العائلي/ الأجنبي على الثروة العقارية).

- معرفة الكثافة العمرانية هي خطوة مهمة في التخطيط الاستراتيجي للاحتياج النوعي من الخدمات. على سبيل المثال داخل دائرة قسم المرج، طبقا لحساباتنا وعلى الافتراض أن هناك ٧ وحدات داخل كل عقار و٥ أفراد بالوحدة الواحدة: نجد ٤٥٠ ألف وحدة عقارية (٢,٢٥ مليون نسمة) داخل دائرة قسم المرج بينما نجد العدد في مصر الجديدة ٤٠ ألف وحدة عقارية (٢٠٠ ألف نسمة). بالتالي يكون تخطيط الخدمات من صرف، مياه، أمن .. مختلف ويعتمد بالأساس على حجم الكتلة العمرانية والكثافة المرتبطة بهذه الكتلة.
- تم تنفيذ مشروع تجريبي (ناشيونال جريد) للكثافة العمرانية في مصر (كيلو في كيلو)، حيث تم حصر ٤١ مربع بهم أكثر من ٥ آلاف عقار في الكيلو وبالتالي يعيش بهم أكثر من ١٧٥ ألف نسمة. أول كيلو على مستوى الجمهورية (الأكثر كثافة) بإمبابة به ٨٣١٦ عقار أي تقريبا ٣٠٠ ألف نسمة في هذا الكيلو.
- إذا قمنا بربط محور المفردات مع الاستغلال يظهر لنا تنظيم الكتلة والنشاط غير الرسمي بها. ربط المحوران يعطي نموذجا معلومانيا مستنبطا يصف الوضع الحقيقي الحالي للكتلة العمرانية حيث تتضح أي تشوهات داخل الكتلة. على سبيل المثال شارع المرغني توصيفه سكني لكن يربط المحاور أستطيع أن أكشف حجم الأنشطة التجارية غير الرسمية به.
- إذا قمنا بربط محور الملكية مع محور مفردات الثروة أستطيع أن أحدد بيان الملكية لكل مفرد عمري وأي تعديل لبيان الملكية مع كل حركة نقل. وبالتالي أستطيع أن أكتشف:
 - معدل دوران الثروة العقارية: كم من الوقت يتم الاحتفاظ بالوحدة العقارية (مؤشر زمني). الدوران السريع يؤدي إلى تضخم / رواج وقد يصل إلى المضاربة.
 - معدل تداول الملكية: هناك من يقوم بنشاط تجاري من بيع وشراء للعقارات ويحقق منه ارباح رأسمالية ولكن لا يدفع للدولة أي رسوم فهو نشاط غير منظور (مؤشر الفرد المالك).
- تقول الدراسات إن انهيار الثروة العقارية بنسبة ما يؤدي إلى انهيار النشاط الاقتصادي المباشر بضعف النسبة.
- ماهي تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي؟
 - إيجاد آليات ديناميكية لاستخراج المؤشرات الاقتصادية، ويحتاج ذلك إلى حصر الملكية العقارية والتصرفات العقارية بهذه الملكية. لا توجد صورة واضحة للملكية في مصر لأنه لا توجد جهة واحدة في مصر لديها مصدر واحد ومقنن للملكيات: كل كمباوند، جمعية تعاونية، صندوق إسكان

- له سجلات وبالتالي هناك العديد من الأماكن لتسجيل الملكية. كل هؤلاء ملكيات عرفية وليست رسمية. ونحتاج إلى نقطة مركزية لتسجيل الملكية.
- إيجاد آليات محوكة لتحصيل الإيرادات للدولة. في عام ٢٠١٠ حصلت الولايات المتحدة الأمريكية ٣٥% من الإيراد السيادي الفيدرالي من التصرفات العقارات، بينما بلغت النسبة أقل من ٥,٥% هذا العام في مصر. الإيراد السيادي الوحيد الذي تحصل عليه مصر هو الضريبة العقارية، ووصلت القيمة المحصلة في ٢٠١٦/٢٠١٧ إلى ٢ مليار جنيه فقط.
- أنواع الإيراد الواجب تحصيلها من الثروة العقارية: رسوم التسجيل، رسوم نقل الملكية، ضريبة التصرفات العقارية، ..).
- لتحصيل الإيرادات والمؤشرات احتاج إلى وجود السجل العيني.

- لماذا لم يتم تفعيل السجل العيني حتى الآن؟

- بدأت الفكرة في مصر سنة ١٩٠٢، المشروع الأولي كان هدفه توحيد السجلات وادخال نظام السجل العيني أسوة بدول العالم.
- آلية تسجيل العقارات بالسجل العيني: كشف تحديد مساحة لتسجيل وحدة عقارية يستغرق من سنة ونصف إلى سنتين.
- هناك شق قانوني وشق هندسي في الكشف المساحي، ويشترط أن يكون العقار كامل التكوين. ولكن لم يؤخذ في الاعتبار هل الملكية مطابقة للمخطط الحضري لوزارة الاسكان؟ هل الملكية مطابقة للتنظيم؟ هل تتوافر به اشتراطات الأمن والسلامة؟ هل المرافق محققة؟

- أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم:

- عدم وجود الصفة الإلزامية في التسجيل العيني
- أهمية الملكية في الأساس للإطمئنان حتى يستطيع المالك أن يقوم بالبيع والتوريث. إذا توافرت طريقة بديلة تعترف بها الدولة (الدولة تعترف بالمحرم العرفي) بموجب تسجيلي يمكن بيع/ توريث العقار، فإذن لماذا التسجيل؟
- قصور الرؤية الشمولية في آلية التسجيل العقاري
- طول مدة الاجراءات خاصة الاجراءات الهندسية
- عدم وجود رقم قومي عقاري موحد: رقم موحد بعيدا عن التركيبة الإدارية الموجود بها العقار.
- إعادة هيكلة التسجيل العيني تحتاج إلى إصلاح في الهيكلة التنظيمية، الإجرائية، التشريعية، والمعلوماتية.