



مجلس الوزراء وافق على القانون.. ورفعته إلى صاحب السمو تمهيداً لإحالة إلى مجلس الأمة

عقاريون لـ «الأنباء»: «التمويل العقاري»

لا يعالج القضية الإسكانية.. ويدفع الأسعار للارتفاع



طارق عرابي

أعلن مجلس الوزراء عن موافقته على مشروع قانون بشأن التمويل العقاري للسكن الخاص. ورفعته إلى صاحب السمو الأمير الشيخ نواف الأحمد، وذلك تمهيداً لإحالته إلى مجلس الأمة.

ورغم أن الحكومة أكدت على أن الهدف من القانون تحقيق استراتيجية الدولة لمعالجة القضية الإسكانية، بتوفير بديل تمويلي لطلبات السكن الخاص إلى جانب التمويل الذي يقدمه بنك الائتمان الكويتي من خلال مشاركة البنوك المحلية في دعم المنظومة الإسكانية للدولة وتوفير ضمانات قانونية فاعلة، إلا أن القانون شهد هجوماً شديداً من قبل عدد من أعضاء مجلس الأمة، بالإضافة إلى عدد من المتخصصين في المجال العقاري، خاصة وأنه قد صدر بشكل عاجل ودون إعطاء أي تفاصيل خاصة به، وبينما رفضت بعض الآراء القانون الجديد جملة وتفصيلاً، رأى آخرون ممن تحدثت إليهم «الأنباء» أن الحل لا يكمن في توفير أداة تمويلية جديدة بقدر ما يكمن في تحرير الأراضي، وتمكين القطاع الخاص، وتشجيع المطور العقاري.

وأكد عدد من الخبراء على أن قانون التمويل العقاري في ملامحه الأولى لن يفيد بأي حال من الأحوال المواطن العادي، الذي لن يكون قادراً على تملك سكن خاص في ظل استمرار غلب الطلب على العرض، ناهيك عن ضرره على الميزانية العامة للدولة، التي ستجمل بموجب هذا القانون الجديد فوائد القروض التي ستقدمها البنوك للمواطنين، وفيما يلي التفاصيل:

- **قيس الغانم: ينبغي على الحكومة عرض مسودة القانون بشكل مفصل قبل الإعلان عنه**
- **المواطن هو المتضرر الأكبر من القانون.. فالبنوك لن تتساهل معه حال تخلفه عن السداد**
- **عبد الوهاب الرشيد: لا جدوى من توفير أداة تمويلية جديدة.. مع استمرار شح الأراضي**
- **المشكلة الإسكانية بحاجة إلى حلول جذرية.. تبدأ بتحرير أراضي وإقرار المطور العقاري**
- **عبدالرحمن التركيت: «العقاريين» يدعم أي قانون يساعد المواطن على تملك سكن خاص**
- **الاتحاد له مقترحات ودور واضح لجعل السكن الخاص في متناول جميع المواطنين**
- **د. فارس الحيان: الأجدى زيادة ميزانية بنك التسليف لتمويل المواطنين بدلاً من البنوك**
- **المواطن لن يتمكن من شراء سكن في ظل المبالغة بأسعار الأراضي في بعض المناطق**

ولفت الرشيد إلى أن الجمعية الاقتصادية لن تقف مكتوفة الأيدي أمام إصدار قانون التمويل العقاري، حيث إنها ستعمل على تقديم توصيات للحكومة ومجلس الأمة حول هذا القانون، كما أنها ستتحرك على المستوى الشعبي من خلال مجلس الأمة من خلال وقفة صارمة بعد الاطلاع على كافة تفاصيل وبنود القانون الجديد.

ضرر لخزينة الدولة

بدوره، قال عضو هيئة التدريس بكلية الدراسات التجارية د. فارس الحيان، أن المناطق وصلت إلى 300 ألف دينار، في حين وصلت أسعار البيوت إلى 600 ألف. وأكد الحيان على أن القانون الحالي ليس إلا عملية تنفيع للبنوك التي لديها سيولة كبيرة تسعى إلى محاولة الاستفادة منها من خلال الإقراض، وبالتالي فإن هذا الأمر هو الذي سيزيد من حركة الإقراض ما سيعود بالنفع على البنوك، بينما ستتحمل خزينة الدولة فوائد تلك القروض. وقال إنه كان من الأجدى أن تقوم الحكومة بتعزيز ميزانية بنك التسليف بدلاً من أن تفسح المجال أمام البنوك لإقراض المواطنين مع تحمل فوائد قروض المواطنين، ناهيك عن أن بنك التسليف نفسه لديه أموال واستثمارات لا أحد يعرف حجمها وطبيعتها وعوائدھا.



فارس الحيان

الاقتصادية الكويتية عبد الوهاب الرشيد، على أن أي مشروع قانون لمعالجة القضية الإسكانية أو توفير أدوات تمويلية جديدة لن يكون مجدياً ما لم يقرن هذا القانون بمعالجة لب المشكلة، بمعنى أنه لا جدوى من توفير أداة تمويلية جديدة طالما استمرت المعادلة الحالية من ارتفاع الطلب وشح العرض على وضعها الحالي، لأن مثل هذه الاداة التمويلية من شأنها أن تساهم في المزيد من ارتفاع الاسعار وليس حل المشكلة الإسكانية المتفاقمة. وأضاف أنه ينبغي على الحكومة أن تعالج القضية الإسكانية معالجة جذرية، وذلك من خلال حزمة إجراءات متكاملة تبدأ من تحرير الأراضي، وإقرار المطور العقاري، وتمكين القطاع الخاص، ومن ثم تفعيل الرهن العقاري.



عبد الوهاب الرشيد

السكنية وضمان عدم ارتفاعها.

معالجة حقيقية

من جهته، أكد رئيس الجمعية



عبدالرحمن التركيت

ومجلس الأمة لاعتمادها قبل إقرار القانون بصيغته النهائية، خاصة أن الهدف الأساسي لمثل هذه القوانين هو الحفاظ على أسعار الأراضي والعقارات



قيس الغانم

والرئيس التنفيذي لشركة أركان الكويت العقارية عبدالرحمن التركيت، إنه كان يفترض بالحكومة الرجوع للاختصاصيين وأصحاب الخبرة قبل إقرار مثل هذه القوانين، وذلك لضمان عدم إضرار القانون بالاقتصاد. وشدد على أن «اتحاد العقاريين» لديه مقترحات ودور واضح في هذا القطاع، وبالتالي يجب الأخذ بهذه المقترحات التي تهدف في نهاية الأمر إلى جعل السكن الخاص في متناول جميع المواطنين الكويتيين.

وأكد التركيت على أن الاتحاد يدعم أي قانون من شأنه أن يساعد المواطن الكويتي على تملك «سكن خاص»، وبالتالي فإنه سيقوم برفع عدد من الآراء والمقترحات إلى مجلس الوزراء

في البداية، أكد نائب رئيس اتحاد العقاريين قيس الغانم، على أن قانون التمويل العقاري يعتبر من القوانين المهمة جداً بالنسبة للكويت، وبالتالي كان يفترض بالحكومة أن تقوم بدراسة هذا القانون دراسة مستفيضة تأخذ من خلالها بعين الاعتبار مختلف الجوانب الاقتصادية المتعلقة بالقطاع العقاري، لا أن تقوم بإصدار قانون فيه انتقاص وفرغات كبيرة.

وأضاف أن البنوك التجارية ليست «مبرات خيرية»، وبالتالي أن لم يكن هذا القانون متكاملًا فإن المتضرر الأول والأخير سيكون المواطن الكويتي، لأن البنوك لن تتساهل مع المواطنين بعد إقراضهم في حال تخلفهم عن السداد. وأشار الغانم إلى أنه كان ينبغي على الحكومة أن تتأني في دراسة مثل هذه القوانين، وأن تقوم بعرضها على الجهات المختصة في المجال الاقتصادي والعقاري وعلى رأسها قطاع البنوك واتحاد العقاريين وغيره من الاتحادات والجهات ذات العلاقة.

وقال أنه ينبغي على الحكومة أن تقوم بعرض مسودة القانون بشكل مفصل قبل أن الإعلان عنه، على أن يصاحب ذلك الأمر تغطية إعلامية كبيرة، لا أن تفاجئ المواطن بقانون جديد دون الإعلان عن تفاصيله مسبقاً، حتى لا تكون هذه القوانين عرضة للرفض الشعبي وبالتالي تتورط فيه الحكومة كما حدث مع قوانين سابقة.

السكن للجمع

من جانبه، قال أمين صندوق اتحاد العقاريين ونائب رئيس مجلس الإدارة

مشروع القانون تضمن 11 مادة.. ويشترط عدم حصول المستفيد على قرض من بنك الائتمان في السابق

«الأنباء» تنشر نص القانون.. وإصدار اللائحة التنفيذية خلال 6 أشهر

- **«المركزي» يصدر القواعد وضوابط منح التمويل ومعدل الفائدة والعائد على التمويل**
- **التمويل يكون بضمان رهن العقار رسمياً طبقاً لأحكام القانون والإجراءات باللائحة التنفيذية**
- **لا يجوز للمستفيد التصرف بالعقار المرهون إلا بعد موافقة الجهة المانحة للتمويل**
- **تتولى «المالية» الاعتمادات اللازمة لبرنامج التمويل.. وفقاً لما تنظمه اللائحة التنفيذية**

المرتبة لها بموجب عقد التمويل دون حاجة لموافقة المستفيد أو إعلانه، وفق الضوابط التي يضعها بنك الكويت المركزي. وجاء في المادة السابعة «تقوم المؤسسة بتنفيذ وإدارة برنامج إسكان اجتماعي خاص يضمن توفير سكن بديل للمستفيد في حالة إخلائه من العقار المرهون بسبب إجراءات التنفيذ المتخذة ضده».

ونصت المادة الثامنة على أن يعمل بأحكام هذا القانون، ويعتبر قانوناً خاصاً وما ورد به من أحكام تكون هي الواجبة التطبيق في حال تعارضها مع الأحكام الواردة في أي قانون آخر.

أما المادة التاسعة فنصت على أن يصدر بنك الكويت المركزي قواعد وضوابط برنامج منح التمويل العقاري للسكن الخاص بما في ذلك معدل الفائدة أو العائد على التمويل.

إلا بموجب عقد تمويل رسمي موثق وفق القانون، ويجب أن يكون العقار معيناً بالذات تعييناً دقيقاً في عقد الرهن طوال فترة العقد.

أما المادة السادسة فنصت على أنه لا يجوز للمستفيد التصرف في العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات أو ترتيب أي حق عيني إلا عقب الحصول على موافقة مسبقة من المؤسسة والجهة المانحة للتمويل، وبشرط قبول المتصرف إليه الحلول محل المستفيد في الالتزامات المترتبة على عقد التمويل، ولا يجوز للجهات المانحة للتمويل رفض الموافقة على تصرف المستفيد في العقار أو تأجيله أو تمكين الغير من شغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها حقوقها للخطر، ويجوز للجهات المانحة للتمويل حوالة حقوقها

تحددها اللائحة التنفيذية، ويشترط في المستفيد ألا يكون قد سبق له الحصول على قرض من بنك الائتمان الكويتي. ونصت المادة الثالثة على أن تتولى وزارة المالية الاعتمادات المالية اللازمة لبرنامج التمويل العقاري للسكن الخاص على النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية.

وأجاز القانون في مادته الرابعة للجهات المانحة للتمويل التعامل مع السكن الخاص بالشراء أو البيع أو الرهن، أو إصدار حوالة حقن أو إصدار توكيل بالتصرف للغير وقبول وكالة بالتصرف عن الغير في القسائم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص في أي موقع وضمن أي مشروع أو غير ذلك من التصرفات، سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر وكل ذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية. أما المادة الخامسة فنصت على أنه لا يتعدى رهن العقار

تنشر «الأنباء» النص الكامل لمشروع قانون التمويل العقاري للسكن الخاص الذي وافق عليه مجلس الوزراء وتمت إحالته إلى صاحب السمو الأمير الشيخ نواف الأحمد، لاعتماده وإرساله إلى مجلس الأمة لإقراره. وتآلف مشروع القانون من 11 مادة، حيث تضمنت المادة الأولى التعريفات الخاصة بالقانون، فيما نصت المادة الثانية على أن تسري أحكام القانون على نشاط التمويل المقدم من الجهات المانحة لشراء أو بناء أو زيادة الانتفاع بالتوسعة أو الترميم لعقار السكن الخاص للشخص المستفيد من نظام الرعاية السكنية، ويكون هذا التمويل بضمان رهن العقار رسمياً طبقاً لأحكام القانون والإجراءات والشروط التي

طارق عرابي