لاقتصادية الدولية

AL-IKTISSADYA AL-DAWLY

May-June 2008 issue 9 أيار، حزيران 2008 العدد 9

مصر:
مناخ الإستثمار صافٍ جداً

الصناديق السيادية
سياسية
ام اقتصادية

هير حمزة رئيس «تمليك»:
خشى أن يصبح قانون الرهن
لعقاري قديماًعند صدوره

مدير HSBC للتأمين العالمية:
الاطار التشريعي يفقد
قطاع التأمين رونقه

الكويت:
سوق العقار السكني «متوقف»

لبنان 5000 ل.ل. ـ سوريا 120 ل.س. ـ الأردن 3 دنانير ـ السعودية 20 ريالاً ـ الكويت 1.5 دينار ـ البحرين 2 دينار ـ قطر 20 ريالاً ـ الامارات 20 درهماً
سلطنة عمان 2 ريال ـ اليمن 400 ريالاً ـ مصر 8 جنيهات ـ تونس 5 دنانير ـ المغرب 60 درهماً ـ السودان 250 جنيهاً ـ France - England 5 Euro

م. زهير حمزة الرئيس التنفيذي لشركة تمليك المحدودة:

أتخوف من أن يصبح قانون الرهن العقاري متقادما عند صدوره

اعتبر المهندس زهير حمزة الرئيس التنفيذي لشركة «تمليك المحدودة» بأن قطاع الإسكان قد تجاوز مرحلة السؤال من كونه في أزمة حقيقية من عدمها، لأننا فعلا نعيش حاليا موجة قوية لارتفاع أسعار الوحدات السكنية، متوقعا ارتفاع الطلب بما سيساهم في تحقيق أرقام جديدة قياسية في مستويات إيجارات المساكن. وأشاد حمزة في هذا الحوار بتبني توجهات دول خليجية تحديد نسب الزيادة في إيجارات المساكن معتبرا إياه بالحل الوسط، في الوقت الذي وجد فيه أن التوجهات الحكومية بدعم التمويل العقاري تأتي في ظل أنظمة وقوانين جامدة.

وتخوف حمزة من أن يصبح قانون الرهن العقاري متقادما، خصوصا وأن عملية إعداده وتطويره تأتي مواكبة لأزمة الرهن العقاري في الأسواق الأمريكية، التي ستؤدي إلى إحداث تعديلات وتغيرات جذرية في هيكل إجراءات التمويل العقاري.. وفيما يلي نص الحوار بالكامل:

جدة - الاقتصادية الدولية

بداية، كيف تنظرون لارتفاع وتيرة الجدل حول مساهمة الأزمة الإسكانية في المملكة في ارتفاع مستوى التضخم إلى مستويات قياسية، وهل نحن أمام أزمة إسكان حقيقية؟

أعتقد بأننا تجاوزنا مرحلة السؤال عن كوننا في أزمة إسكان حقيقية من عدمها، لأننا فعلا نعيش حاليا موجة واضحة وقوية لارتفاع أسعار الوحدات السكنية، والمواطن العادي أكثر المستشعرين لحقيقة ذلك الواقع، وهي موجة ساهم في خلقها واقع القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية الذي شهد تغييرا واسعا في معظم محدداته، وعلى رأسها قطبي العرض والطلب، المحور الأساس في تشكيل اتجاهات السوق العقارية في أي بلد في العالم، ولكن السؤال هل يتناسب المطلوب من الوحدات السكنية مع ما هو معروض؟ بلا شك أن هناك فجوة كبيرة حيث الطلب أعلى بكثير.

تجاوزنا مرحلة السؤال عن كوننا في أزمة إسكان حقيقية من عدمها

هل ترون القطاع العقاري يتجه نحو تحقيق أرق
جديدة قياسية في مستويات إيجارات المساكن؟

بصراحة الأزمة الإسكانية هي أحد العوامل ال
ساعدت على التضخم، وفي نفس الوقت التضخم سا
في تفاقم واقع الطلب الحالي على الوحدات السكنية لع
قدرة شركات التطوير العقارية من توفير وحدات سك
بأسعار تتناسب وشرائح معينة من المجتمع السعودي نتي
ارتفاع التكاليف، لأن الشريحة الأعظم من المجتمع ال
هي بحاجة إلى الوحدات السكنية تمثل شريحتي محدو
ومتوسطي الدخل، والأزمة الإسكانية موجودة منذ سنو
قليلة ومن المتوقع أن تزداد وتيرتها خلال السنوات الثلا
القادمة سيما مع ارتفاع أسعار مواد البناء، وكافة مدخلا
عملية التطوير العمراني في المملكة كارتفاع أسعار الأرا
وكلفة الأيدي العاملة وغيرها من المدخلات، لذلك
أن الزيادة في إيجارات المساكن واضحة بشكل كبير و
الزيادة بدأت بشكل واضح خلال السنوات الثلاث الما
وخلال عامين مضت زادت الأسعار بنسبة 30 % نت
بمحدودية العرض، وبزيادة الطلب وأتوقع أن تزداد خ

الأعوام القادمة بشكل أكبر يستدعي التدخل من قبل الجهات المعنية، خصوصا وأن عوامل زيادة أعداد العاملين من الوافدين العرب والأجانب وتيار الهجرة الداخلية من القرى إلى مدن المملكة الرئيسية وارتفاع معدلا النمو السكاني قد شكلت مجتمعة ضغطا متزايدا على تكلفة إيجار الوحدة السكنية.

يتداول مؤخرا مطلب تحديد نسب الزيادة في إيجارات المساكن، كيف تقيمون هذا المطلب، وما هي أهم إيجابياته وسلبياته؟

أعتقد أن هذا التوجه يمثل ما يمكن تسميته بالحل الوسط، لما له من شكل ايجابي يمكن إيجازه بزيادة الدخل لأصحاب العقارات والمستثمرين وكذلك النمو الصحي للاقتصاد، ودعني أشير في هذا الصدد إلى أن هذا الانتعاش في واقع السوق العقاري في المملكة له دلالاته الاقتصادية الصحية لأننا في مرحلة نمو اقتصادي في كافة القطاعات المشكلة للاقتصاد المحلي، وكما هو معروف فإن الطلب على الوحدات السكنية يندرج ضمن حاجات الأفراد الملحة خصوصا ممن ينتمون لفئتي محدودي ومتوسطي الدخل من المجتمع، على عكس اتجاه الطلب على الوحدات التجارية والمكتبية الذي ينحصر الطلب عليها في الفئات الوسطى والعليا، لكن تبقى نقطة عدم الزيادة في دخل المستأجرين من الأمور السلبية التي يفرزها التوجه نحو تحديد نسب الزيادة في إيجارات المساكن.

ما رأيكم بتجربة دول خليجية عملت على تطبيق نظام النسب على زيادة إيجارات الوحدات السكنية، كتجربة دبي مثلا التي قررت تحديدها بنسبة 5%؟

في ظل الاقتصاديات الحرة فإنه من الطبيعي أن نشجع مثل هذا التوجه كآلية تنظيمية لا شك أنها جيدة خاصة في كبح نسب التضخم المرتفعة والمتصاعدة التي تشهدها معظم دول مجلس التعاون الخليجي، لكن لا بد لهذا القرار أن يقترن بشرط عدم كبح مسار النمو في القطاع العقاري، لذلك الزيادة أمر طبيعي إذا كان في الحدود الطبيعية والمعقولة دون تجني على حق المواطن ورغبته في الحصول على مسكن بسعر يتناسب وقدراته المادية وفي نفس الوقت إعطاء أصحاب العقارات فرصة الاستفادة من النمو في القطاع بمنحهم هامش ربح مناسب وتقييم عادل لعقاراتهم.

ما توقعاتكم لحجم الطلب على المنتجات السكنية العقارية خلال العام الحالي 2008م، وما هي العوامل المؤثرة في مستوياته صعودا وانخفاضا؟

النمو السكاني والاقتصادي هما أساس المعادلة، وهما يشكلان أهم محددات واقع السوق العقاري في المملكة، لننظر إلى زيادة معدلات ساكني المدن الرئيسية في المملكة من مواطنين ومقيمين، نجدها قد خلقت اتجاها متصاعدا في الطلب على الوحدات السكنية حيث تشير دراسات حديثة إلى أن حاجة السوق تزيد عن 150 ألف وحدة سكنية سنويا، لذا أتوقع للطلب أن يستمر في الازدياد والصعود خلال السنوات الخمس القادمة، التي يتوقع لها أن تشهد استمرارا في قوة انتعاش الاقتصاد المحلي المدفوع بحراك اقتصادي مرتفع الوتيرة نتيجة وفورات أسعار النفط وما نتج عنها من سيولة عالية أخذت اتجاهات استثمارية متعددة في كافة مدن المملكة الرئيسية، وللعلم فإن منطقة مكة المكرمة تمثل ما نسبته 25% من حجم الطلب على الوحدات السكنية، والعوامل المؤثرة هي النمو السكاني بالدرجة الأولى في ظل محدودية المعروض من الوحدات.

الأزمة الإسكانية هي أحد العوامل المغذية للتضخم الذي فاقم من واقع الطلب الحالي

جاءت التوجهات الحكومية الجديدة بتضمينها الموازنة بند دعم موارد صندوق التنمية العقارية بمبلغ 25 مليار ريال، كبادرة أنعشت الأمل لدى شريحة واسعة من المواطنين في المملكة، كيف تقيمون هذا التوجه، وهل ترون بقدرته على توفير بعض الحلول للفجوة القائمة ما بين معدلات العرض والطلب؟

يمكن اعتبارها كجزء من منظومة الحلول المطلوبة والتي من شأنها أن تسهم في عدم تعقيد المشكلة الإسكانية في المملكة، لكنها وبكل صراحة توجهات تأتي في ظل أنظمة وقوانين جامدة لم يطرأ عليها تغيرات وبالتالي ليس هنالك

التوجهات الحكومية تأتي في ظل أنظمة وقوانين جامدة دون التوازن بين القرارات والقوانين والأنظمة القديمة

منطقة مكة المكرمة تمثل ما نسبته 25%
من حجم الطلب على الوحدات السكنية في المملكة

توازن بين القرارات وبين الأنظمة والقوانين القديمة، نحن بحاجة لنظرة جديدة لواقع القطاع العقاري يحمل في جوهرة السعي نحو رفع معايير القطاع كونه أحد أهم روافد الاقتصاد المحلي وأكثرها مساسا بحياة المواطن.

ألا ترون بان هذا الحراك داخل القطاع العقاري وضخ شركات استثمارية لرؤوس أموال كبيرة يواجه عجز التشريعات والقوانين على حماية السوق العقاري وتنظيمه؟

على الرغم من صدور العديد من القرارات الداعمة
للقطاع الإسكاني بشكل خاص والعقاري بشكل عام
الإشكالية تكمن في آلية تطبيقها لأن الأنظمة المتب
مواكبة لهذا الحراك الاقتصادي وآلية التطبيق وا
بحاجة إلى تسريع الإجراءات وعلى سبيل المثال ال
الصادرة بتملك الخليجيين والأجانب لم يتم تفعيل
الآن ونقيس على ذلك الكثير من القرارات.

في حال تطبيق نظام الرهن العقاري المعمو
تطويره حاليا، ما هي تأثيرات تطبيقه على
التمويل العقاري في المملكة؟

سيكون له تأثير كبير على التمويل العقاري
تعلمون أن هناك تمويل عقاري محدود لا يتناس
الطلب وإذا لم ينفذ هذا النظام أو القانون سيكون
لقطاع التمويل العقاري، وتطبيقه ليس إلا شكل ا
لكن تبقى مسألة الخوف من أن يصبح متقادما م
الزمن، خصوصا وأن عملية إعداده وتطويره تأتي
لازمة الرهن العقاري في الأسواق الأمريكية، التي
إلى إحداث تعديلات وتغيرات جذرية في هيكل إج
التمويل العقاري، أعتقد بأننا نحتاج إلى مسايرتها
نبدأ من حيث انتهى الآخرون، بما يمهد الطريق
كافة السلبيات التي حدثت خلال الأعوام الماضي
القانون والحذر مطلوب في حال تطبيقه، لكن لا
تطبيقه مع مراعاة ضرورة إعادة النظر في مجمل
ومحددات بنود التمويل العقاري خصوصا فيما
بالنسب المالية المترتبة كهامش ربح الشركات
عمليات التمويل لديها، كخطوة رئيسة لخلق قانون
عقاري عصري ومنصف للمواطن يحقق قيمة م
حقيقية لشريحة المستفيدين من نظام الرهن ال
الجاري إعداده حاليا.

عالميا تلعب الأسواق المالية دورا محوريا في
الحركة التمويلية للقطاع العقاري، فكيف تنظرون
السوق المالية في تطوير القطاع العقاري ودعم بر
التمويلية؟

السوق المالية السعودية بفعاليتها وحيويتها تعما
استقطاب رؤوس الأموال وتشجيعها للاستثمار،
له انعكاس على الحراك الاقتصادي العام وعلى ال
العقاري كأحد قطاعات الاقتصاد الكلي للمملكة،
الفعالية من قبل السوق المالية السعودية أسهمت
السنوات القليلة الماضية في استقطاب رؤوس أ
لكبرى الشركات العقارية الخليجية، وغيرها، للاس
في القطاع العقاري المحلي، ودفع عجلة نموه بشكل
خصوصا مع ما يتضمنه القطاع من فرص استث
عالية الربحية، ومما لا شك فيه أنه يعول على ا
المالية العمل على تحريك التشريعات بشكل يتناسب

أحجام الاستثمار الداخلة لاقتصاد المملكة والتي تدخل معها معايير استثمارية أعلى مما يتوفر الآن وهي معايير إذا ما طورت وطبقت فإنها تكفل سرعة النمو من خلال تسهيل الإجراءات ودعم المشاريع الاستثمارية في هذا المجال.

ما هي أهم العوامل التي ترونها قد ساعدت شركات التطوير العقاري على جذب المواطنين نحو منتجاتها العقارية، كبديل عن التطوير العمراني الفردي، خصوصا وأن الدعم السكني الحكومي اعتمد على توفير الأموال للأفراد مما يدعم توجههم نحو بناء مساكنهم بأنفسهم؟

شركات التطوير العقاري تتميز بخبراتها المتراكمة الجدية، وسمعتها التي أساسها المصداقية في التعامل، وأدائها التاريخي الذي يمكن قياسه عبر مجموعة واسعة وضخمة من مشاريع التطوير العقاري التي شهدتها المملكة عبر مدنها المختلفة، وبالتالي فهي قادرة على جذب وإقناع العملاء الأفراد للاستثمار معها أو الاعتماد عليها في بناء الوحدات السكنية بناء على خبرتها، إضافة لقدرة على إيجاد مشاريع متنوعة صغيرة ومتوسطة وكبيرة تتناسب والطاقات الشرائية المختلفة لشرائح المجتمع وأيضا مع الحاجات المتغيرة للمستهلك المحلي الذي يعتبر غالبا ذو متطلبات عمرانية محددة بطبيعة العقلية المجتمعية الموجودة، لكن استطيع أن أوجز بان ما تم من إيجابيات في ظل شركات التطوير العقاري فهو متعدد، وعلى سبيل المثال خدمة ما بعد البيع التي تنعدم لدى الأفراد، بل أن بعض تلك الشركات تعطي مرونة في التمويل والتقسيط من خلال شركات التمويل أو البنوك وهو أمر يحسب لها..

ما هي النسبة الحالية والمتوقعة مستقبلا حيال إقبال المواطن السعودي على شراء وحدات سكنية جاهزة ومطورة من قبل شركات التطوير العقاري؟

النسبة كبيرة لولا وجود برامج التمويل من صندوق التنمية العقاري، وأعتقد بأنها ستزداد خلال السنوات القادمة نتيجة الوعي والثقة في شركات التطوير العقاري، حيث أن الغالبية العظمى من الأفراد يلجؤون إلى شركات التطوير العقاري لعوامل التمويل والخدمة والخبرة والتفرغ ولعدم إمكانيتهم تنفيذ مشرعاتهم الفردية دون الاستعانة بخبرات هذه الشركات المتخصصة.

هل استطاعت شركات التطوير العقاري تغيير محددات البيئة السكنية للمواطن السعودي، وإقناعه بحتمية قبول معايير بناء عصرية تختلف عن النمط المجتمعي السائد؟

يجب مسايرة تعديلات هيكل إجراءات التمويل التي أفرزتها أزمة الرهن العقاري العالمية

الوعي والثقة في شركات التطوير العقاري سترفع من إقبال المواطن على شراء وحدات سكنية جاهزة

الشركات تختلف باختلاف خبراتها وخبرات عناصرها البشرية، فالشركات الأكثر خبرة ودراية تعمل على دراسة السوق الذي تعمل فيه وتعمل على استخدام أكفأ المواد والتقنيات كما تعمل على مواكبة التطورات الحديثة في هذا المجال بحيث تكون منسجمة مع بيئة العملاء، وتكون النتيجة منتجات حديثة متلائمة مع بيئة العميل وهذا يسبقه عادة عمل استبيان لدراسة آراء واتجاهات العملاء والسوق بشكل عام.

ما هي أهم المعايير التي طورتها تمليك لإيجاد البنية الاستثمارية الأقدر على توفير متطلبات القطاع العقاري بالمملكة؟

بادرت شركة تمليك قبل عدة سنوات بتوفير تمويل للأفراد لتملك وحدات سكنية عبر برامج تمويل اعتمدت فترات طويلة الأجل تصل إلى 20 سنة، وهي بادرة تعتبر الأولى على مستوى المملكة، كما ساهمنا في تمليك في عمل منظومة استثمارية بين المول والمستثمرين الأفراد لإيجاد أفضل الوسائل أو المعايير الاستثمارية، كما أننا نعتبر أن من أولوياتنا تطوير مفهوم صناعة التطوير العقاري بشكل واضح وسلس.

ما هي توقعاتكم لنتائج الشركة المالية للعام 2008م؟

بحمد الله حققنا في «تمليك» خلال عام 2007م زيادة في الأرباح بنسبة 80% عن العام الذي سبقه 2006م، وهو انجاز مدفوع بقوة معاييرنا للقطاع وطموحنا بان نواصل تحقيق الأرباح خلال السنوات القادمة باذن الله من خلال منظومة المشاريع التي نعمل على طرحها في المستقبل القريب، حيث نحن بصدد تطوير مشروعين سكنيين جديدين في مدينة جدة هما «صفوة الشاطئ» و«صفوة أبحر» بقيمة إجمالية تقدر بنحو 80 مليون ريال، تستهدف تطوير مساحة إجمالية تزيد عن 18 ألف متر مربع، في الوقت الذي أنهينا فيه بيع كامل الوحدات السكنية التابعة لمشروع «صفوة الخالدية» في مدينة جدة خلال فترة الإنشاء، وقبيل موعد تسليم المقاول للمشروع والذي كان نهاية شهر أبريل الماضي، باجمالي قيمة مبيعات وصلت إلى 60 مليون ريال.