

نشر هذا التقرير بموقع إيدال والشبكة العربية العالمية

المضاربة العقارية في الدول العربية بين الربح والخسارة

محمد محمود يوسف

المدرس المساعد بكلية التخطيط العمراني والإقليمي – جامعة القاهرة

Mmyoussif@yahoo.com

تعد المضاربة هي التي تحكم سوق العقارات وليست المنافسة ومن ثم تعد ناقوس خطر يهدد الاقتصاد القومي لأنه ليس استثمار حقيقي كما يعرض السوق العقاري لهزات متعددة.

ويشير الخبراء إلى أنه عادة العرض يفوق الطلب بكثير وعندما يكون العرض أكثر من الطلب تنخفض الأسعار تلقائياً، إلا أن هذه القاعدة تعد صحيحة عندما تكون السوق قائمة على المنافسة الحقيقية وليس المضاربة فالشغل الأول والأخير لأصحاب العقارات أو المستثمرين في هذا المجال هو الحصول على أكبر نسبة ربح حتى لو كان ذلك على حساب المواطن.

مصر ومطالبة ببورصة عقارية

تشهد مصر مضاربة واضحة في سوق العقار جعل اسعار العقارات ترتفع ارتفاعات جنونية رغم ضعف القوة الشرائية لدى المواطنين.

اسامة صلاح رئيس هيئة التمويل العقاري يرى انه منذ بداية عام ٢٠٠٧ زادت اسعار المنازل بأكثر من ١٠٠% في بعض المناطق وزادت في المتوسط بنسبة ٧٥% ويبلغ الطلب على المساكن الجديدة في مصر ٣٦٠ ألف وحدة سنوياً لأن الشبان يمثلون نحو ٦٠% من السكان، وتمثل تكاليف السكن نحو ١٦% من انفاق الاسرة المصرية في المتوسط.

ويؤكد الخبراء أن ما نتج عن شركات العقار كان غير المتوقع، فارتفاع كبير في أسعار العقارات أدى بالنهاية إلى انتقالها بين أيدي قلة من الناس تباع وتشتري، رافعة الأسعار بلا قانون أو قرار أو حتى تعميم فوجد ما يسمى بالمضاربات في أسواق العقارات وتحولت بعض الشركات العقارية إلى شركات جامعة للأموال.

وقد رفض مستثمرون عرب في سوق العقارات المصري تحملهم مسؤولية الانفلات الكبير الذي شهدته اسعار العقارات في مصر خلال الاشهر القليلة الماضية والذي امتد الى جميع المناطق والاحياء.

وكان اقتصاديون قد القوا بمسؤولية هذه الارتفاعات، التي وصفت بانها مبالغ فيها وجديدة على السوق، على الاستثمارات العربية الجديدة بخلاف سياسة وزارة الاسكان الجديدة الخاصة ببيع الارض عن طريق المزادات. في الوقت نفسه طالب الاقتصاديون باعادة النظر في قرار تملك العرب والأجانب للأراضي والعقارات في مصر، محذرين من ترك قرار التملك من دون ضوابط، الامر الذي يؤدي إلى المضاربة على أسعار الأراضي وزيادة اسعارها باضعاف ما كانت عليه منذ سنوات قليلة. وأكدوا ان بيع ملايين الامتار من الاراضي لعدد قليل من الشركات سيزرتب عليه ارتفاع في الأسعار واوضاع خطيرة في سوق العقارات في مصر.

من جانبهم قال مسؤولون في شركات خليجية انه في ظل السوق الحر تخضع الأسعار للعرض والطلب.. وان ارتفاع أسعار الأراضي خلال الفترة الأخيرة كان سببه وجود إقبال كبير على شراء الأراضي وانتعاش حركة الاستثمار العقاري سواء من جانب المصريين أو الأجانب أو العرب وذلك في الوقت الذي كان حجم المعروض فيه من الأراضي الجاهزة للبناء محدودا.

واتهمت الشركات الحكومة ووزارة الإسكان بأنها السبب المباشر في زيادة أسعار الأراضي نتيجة لاتباع أسلوب المزايدات والمضاربة عند طرح الأراضي الجديدة مما أدى لرفع سعر متر الأرض من دون مبرر. ويرى الخبراء ان هناك أسبابا أخرى مباشرة وغير مباشرة وراء ارتفاع أسعار الأراضي في مصر خلال الفترة الأخيرة فالأسباب غير المباشرة تتضمن وجود انتعاش ملحوظ في سوق العقارات والاستثمار العقاري في العالم كله بصفة عامة وفي المنطقة العربية بصفة خاصة إضافة الى وجود فوائض مالية كبيرة لدى دول الخليج ان دخول شركتي داماك وإعمار الإماراتيتين للاستثمار في سوق العقارات إلى مصر على سبيل المثال أدى إلى دخول عدة شركات عقارات عربية أخرى من قطر وليبيا ودبي مما أشعل المنافسة بين هذه الشركات على حجم الأراضي المحدود الذي طرحته الحكومة أما السبب المباشر فيتمثل في ارتفاع أسعار الأراضي هو لجوء وزارة الإسكان لبيع الأراضي عن طريق نظام المزايدات مما يصل بمتر الأرض إلى أعلى سعر ممكن.

وجدد مستثمرون وخبراء في سوق العقارات المصري مطلبهم بحاجة السوق في الوقت الراهن الى بورصة خاصة للعقارات لتنظيمه وتثقيته من العشوائية في ظل تدفقات استثمارية كبيرة لشركات عربية وأجنبية.. ورأى خبراء الاقتصاد والتشييد والتقييم العقاري أن بورصة العقارات عبارة عن مضاربة منظمة تحكمها قاعدة بيانات عن كل العقارات بدلا من المضاربات العشوائية التي تحكم سوق العقارات في مصر حاليا.

الكويت وقوانين لمنع المضاربة

تعاني الكويت ايضا من مضاربة في سوق العقارات الى الحد الذي جعلها تصد القانون رقم ٨ من عام ٢٠٠٨ الذي يمنع الشركات التجارية من المضاربة على العقارات السكنية.

وقد كشف تقرير عقاري متخصص تواصل تراجع مبيعات العقار في الكويت خلال شهر فبراير الماضي منخفضة لأدنى مستوى لها منذ ١١ شهراً.

وقال بنك الكويت الوطني في تقريره إنه تم تسجيل ٨٣٩ صفقة عقارية بلغت قيمتها الإجمالية ١٥٦ مليون دينار مرتفعة عن الشهر الأسبق بواقع ٣٥ في المائة في عدد الوحدات المباعة. وأضاف التقرير أن قيمة المبيعات تراجعت بنسبة ٢٠ في المائة فقد تجاوز عدد الوحدات المباعة بنسبة ٨٢ في المائة وقيمتها بنسبة ١٦ في المائة لمستواها للعام الماضي.

واوضح التقرير أن القطاع السكني كان السبب الرئيسي وراء الهبوط في حجم المبيعات خلال فبراير حيث انخفضت قيمته بنسبة ٢٤ في المائة وكان هذا التراجع مصحوبا بانخفاض في معدل الأسعار للعقار السكني بواقع ٤٧ في المائة بالرغم من ارتفاع عدد الوحدات المباعة بنسبة ٤٣ في المائة.

ويهدف القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٨ والذي اصدره مجلس الامة الكويتي الى منع الشركات التجارية والبنوك من المضاربة في العقارات وجاء هذا القانون بعد أن لمس النواب أن هذه المضاربات أدت إلى ارتفاع مخيف في أسعار العقارات والسكن الخاص الأمر الذي أرقق المواطن وحرمه من الحصول على سكن مناسب يلائم أسرته ومن ثم جاء القانون ليحمي المواطن ويبقي أسعار الأراضي والعقارات عند مستوى ثابت يستطيع من خلاله المواطن البسيط أن يحصل على السكن الملائم.

الإمارات ومضاربة ساخنة

أكد متخصصون عقاريون وخبراء اقتصاد أن ارتفاع اسعار الاراضي السكنية وخاصة في مناطق التملك الحر بأبوظبي ودبي، أدى الى عزوف شركات عقارية عن تنفيذ مشاريع لأصحاب الدخل المتوسطه وتركيز تلك الشركات على مشاريع تستهدف أصحاب الدخل المرتفعة.

وقدر متعاملون بالسوق الزيادة في أسعار الأراضي ببعض مناطق اماره ابوظبي بما يتراوح بين ١٠٠ و ١٢٠% خلال العامين الماضيين، تصل الى ١٥٠% في بعض المناطق.

وفي دبي سجلت أسعار الاراضي ارتفاعا بنسب تقدر بحوالي ١٨٠% في المتوسط خلال العامين الماضيين وكشفت مصادر في السوق العقاري الثانوي في دبي عن أن عدداً من شركات التطوير العقاري قد بالغت في الترويج لمشاريعها وإنجاحها من

حيث الإعلان عن تحقيق أرقام قياسية من حيث المبيعات بأسعار بيع مرتفعة، مشيرة إلى أن ذلك قد ساهم في رفع الطلب على وحداتها المعروضة للبيع.

وحذر متعاملون في السوق العقارية بأبوظبي، من رفع وسطاء أسعار الوحدات السكنية قيد الإنشاء في مناطق التملك الحر بشكل مبالغ فيه، من خلال عمليات "المضاربة"، مشيرين إلى أن هذه الممارسات من شأنها أن توجد أسعاراً غير حقيقية للعقارات. غير أن أصحاب مكاتب عقارية استبعدوا أن تكون "المضاربات" على العقارات وصلت إلى مرحلة "خطيرة" من شأنها أن تعطي صورة غير واقعية عن السوق، مشددين على أن المضاربات الحالية تعد "طبيعية" وضمن الحدود المعقولة.

ودعا محللون اقتصاديون إلى تنظيم عملية التثمين العقاري خلال المرحلة المقبلة لتجنب أي آثار سلبية ناجمة عن تزايد عمليات المضاربة خلال الفترة القادمة.

وقدر أصحاب مكاتب عقارية معدل العوائد على عمليات المضاربة في مشاريع سكنية في مناطق التملك الحر، بما يتراوح بين ٤٠ و ٥٠% من الأسعار الأولية للعقارات نتيجة عمليات مضاربة يقوم بها مستثمرون محليون وأجانب.

وقال الخبراء إن المضاربة في الأملاك العقارية تحدث حين يكون هناك ارتفاع متواصل في أحجام الملكية نتيجة زيادة الطلب، كما تحدث المضاربة عادة عندما تفتقر السوق إلى تنظيم مهنة التثمين العقاري، أو لا تكون هذه المهنة مرتبطة بمعايير وجهات تشرف عليها وتنظم عملها.

وينشط سوق العقارات في أبوظبي بشكل متزايد نتيجة النقص في المعروض والمقدر بحوالي ٢٠ ألف وحدة سكنية، والسماح للاجانب بالاستثمار في العقارات، ما أسهم في جذب استثمارات اجنبية ومحلية تقدر بمئات المليارات من الدراهم، خصوصا في مشروعات مثل جزيرة الريم وجزيرة السعديات ومشروع شاطئ الراحة وغيرها.

البحرين ومضاربة مستعرة

تشهد السوق البحرينية ممارسة واضحة لعملية المضاربة في سوق العقارات فقد حمل

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة ريل كابيتا محمد الطواش المضاربين أسباب ارتفاع أسعار العقارات في دول الخليج عامة وفي السوق البحرينية بشكل خاص؛ حيث اعتبرها سوقاً أصبحت للمضاربات وليست للتطوير، وأكد أن "ذلك ساهم في صعود الأسعار بنسبة لا تقل عن ٧٠%، الأمر الذي أدى إلى انخفاض العائد على المطورين بسبب زيادة التكلفة".

ووصف الطواش أسعار العقارات في السوق البحرينية بـ"المتضخمة"، وهي تفوق قيمتها الحقيقية بما لا يقل عن ٤٠%، موضحاً أنها "ترتفع بشكل سريع وملفت وبطريقة القفزات، أي أن المؤشر لا يسير بشكل متزن بحسب الأصول وأعراف الأسواق".

ويكشف الخبراء عن أن السوق البحرينية تشهد تداول الأرض الواحدة لأكثر من مرة في فترة قصيرة، فضلاً عن أن المضاربين يبيعون ويشتررون دون أن يملكوها وهي حالة تنطبق على الأفراد والمؤسسات؛ حيث يكتفون بدفع العربون فقط، ثم يعيدون بيعها مباشرة، وهي عمليات أضرت بالسوق كثيراً".

كان مصرف البحرين المركزي قد أصدر لوائح تنظيمية للبنوك في المملكة منعتها من تداول الأراضي والدخول في المضاربات، الأمر الذي دعا تلك البنوك إلى التوجه نحو تأسيس شركات عقارية متخصصة.

حملة مغربية

تسعى المغرب ايضا الى ضبط سوق العقارات بعد الارتفاع الصاروخي للأسعار.. وأكد وزير الإسكان المغربي محمد توفيق حجيرة أن السوق العقارية المغربية تشهد نشاطا قويا مؤكدا محاربة المضاربات العقارية والتهرب الضريبي . وأوضح الوزير في ندوة عقدت مؤخرا في الرباط أن الدراسة التي أنجزت من قبل عدد من المتخصصين بشأن توقعات

العقارات في المملكة حتى عام ٢٠٣٠ تؤكد أن القطاع يتمتع بالقوة شريطة التحكم في بعض المشكلات كمحاربة التهرب الضريبي والقضاء على المضاربات العقارية وغيرها من العوامل التي تسببت في الزيادة الصاروخية في أسعار العقارات بالمغرب خلال السنوات القليلة الماضية .

كانت الحكومة المغربية قد وضعت برنامجا لحل أزمة الإسكان خلال الفترة من عامي ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٢ يتم بمقتضاه بناء ٦٣٠ ألف وحدة سكنية جديدة، إضافة إلى بناء ما بين ١٠٠ إلى ١٥٠ ألف وحدة سكنية سنويا في إطار السكن الاجتماعي لذوي الدخل المحدود.

توصيات للاستثمار الآمن

يوصي الخبراء لتحقيق استثمار آمن والحد من المضاربة التي تهدد السوق بأن تكون القرارات الاستثمارية عقلانية ومدروسة بشكل أكبر مما مضى ولتحقيق ذلك يحذر المتخصصون من أن الإفراط في الخوف والحذر بدون أسباب منطقية قد يضيع الكثير من الفرص الاستثمارية كما ان الإفراط في التفاؤل بدون اسباب منطقية قد يتسبب في اتخاذ قرارات استثماريه عقيمة تؤدي على الأقل إلى تجميد الأموال.

ويؤكد الخبراء أن السوق العقاري مليء بالفرص الاستثمارية بغض النظر عن المرحلة التي يمر بها ولكن هذه الفرص لن تتوفر إلا لمن يملك الخبرة والمعلومة والسيولة ويتطلب الوضع الحالي الانتقائية في عملية الشراء لأن الارتفاع المتوقع سيكون محصور في مدن معينة ومخططات معينة وليس شامل كما حدث في اخر ١٨ شهر.

ويؤكد الخبراء انه السوق سيحتاج لفترة من الزمن للتأقلم مع الاسعار الجديده والتعود عليها وهو مايسمى عادة بتأسيس قاعدة سعرية جديدة يصعب النزول تحت مستوها وأن لاحتفاظ بالسيولة في ظل الارتفاع الحالي في مستويات التضخم يعتبر مخاطرة وعليه لا بد من البحث عن فرص استثمارية تضمن على الأقل بقاء الثروات على نفس قيمتها السوقية.

ويرى الخبراء انه اذا حدثت مرحلة ركود عقاري فإنها لن تستمر طويلا إلا اذا كان الركود قد شمل جميع قطاعات الاقتصاد الأخرى وذلك لان استمرارية القطاعات الأخرى في النمو كفيل بضخ المزيد من السيولة والتي ستجد طريقها في النهاية الي سوق العقار أو على أقل تقدير النصيب الأكبر منها. وعلى سبيل المثال وليس الحصر فالعقاريون تتوفر لهم سيولة من دخل الايجارات. والمقاولون يتم صرف مستحقاتهم من قبل الدولة والشركات الخاصة أو المساهمة تتوفر لها أرباح توزع في النهاية على المساهمين او تحول إلى أصول ثابتة.

ويبقى التوجة الي الاستثمار متوسط المدى (٢ الي ٥ سنوات) وبعيد المدى (٦ الي ٢٠ سنة) هو الخيار الامثل بغض النظر عن التقلبات التي قد يشهدها سوق العقار على مدى ١٨ شهرا القادمة وتبقى نظرية توزيع الحقيبة الاستثماريه بين العقار والاسهم والعملات والمعادن والتجارة والسيولة هي الاكثر امانا وعلى ان تكون نسبة التوزيع بحسب المرحلة التي يمر بها كل قطاع،