

الأزمة المالية العالمية وآثارها على سوق العقارات في العالم العربي

محمد محمود عبدالله يوسف

المدرس المساعد بقسم التخطيط العمراني - كلية التخطيط العمراني والإقليمي - جامعة
القاهرة

mmyoussif@yahoo.com

الملخص:

يعاني العالم الآن من أزمة مالية عالمية عاصفة تهدد معدلات النمو المستهدفة، بل أدت بالفعل إلى حدوث تدهور وانكماش اقتصادي وركود قصير أو طويل الأجل في بعض القطاعات الاقتصادية، وبدا ذلك واضحاً في انهيار عدد من البنوك الغربية وإعلان إفلاسها، وقيام الشركات العالمية بخفض استثماراتها وتسريح العمالة بسبب تراجع معدلات المبيعات والأرباح بل وحدث خسائر في كثير من الأحيان، وقد أثرت هذه الأزمة بالفعل على بعض الاقتصادات العربية، وبدا ذلك واضحاً في تسريح أعداد هائلة من العمالة وانخفاض الاستثمارات وقلة عدد المشروعات الجديدة و تخوف المستثمرين الجدد من المساهمة في الإنتاج، مما يثير التساؤلات حول واقع هذه الأزمة العالمية على سوق العقارات تحديداً في الدول العربية .

ومن ثم يتعرض الباحث الى آثار الأزمة المالية العالمية على سوق العقارات في العالم العربي، فيتعرض أولاً إلى التعرف على الأزمة المالية العالمية وتطورها، وأهم شواهدا وما هي أسبابها الحقيقية التي أدت إلى كل هذه الخسائر وإحداث حالات من الانكماش والركود في الأسواق والتعرف على خصائص الأزمة العالمية فهل هي اقتصرت على قطاع اقتصادي واحد أم شملت قطاعات متعددة؟

ويهتم الباحث كذلك بكشف آثار الأزمة المالية العالمية على قطاع العقارات في الدول العربية ومدى تأثير العالم العربي بهذه الأزمة في قطاع التشييد والبناء لما لهذا القطاع من نصيب وافر من الاستثمارات والعمالة، وقيام سلسلة من المشروعات المترابطة التي تخدم السوق العقاري مع ذكر المؤشرات الاقتصادية المختلفة مثل حجم الاستثمارات في سوق العقارات وحجم العمالة ومعدلات الزيادة أو النقصان، ثم ينتقل الباحث إلى تقديم أهم السياسات والبرامج الممكنة التي يجب على

الحكومات العربية وصناع القرار والمستثمرين في السوق العقاري اتباعها من أجل احتواء هذه الازمة المالية العالمية، والحد من آثارها على العمالة والاستثمارات في سوق العقارات، وتقديم أيضا التوصيات اللازمة لإحداث نمو حقيقي في السوق العقاري.

الكلمات المفتاحية: الأزمة المالية العالمية - السوق العقاري - الدول العربية

١- المقدمة

يمكن تعريف الأزمة المالية بأنها اضطراب حاد ومفاجئ في بعض التوازنات الاقتصادية يتبعه انهيار في عدد من المؤسسات المالية تمتد آثاره إلى القطاعات الأخرى في نفس الدولة، وقد تمتد إلى بلدان أخرى تربطها بها مصالح اقتصادية أو ربما يكون تأثيرها عالمياً كالأزمة المالية الحالية. وتعد الأزمة المالية العالمية حالياً بمثابة زلزال اقتصادي يوجب على كل دول إعادة هيكلة مواردها وآلياتها الاقتصادية للخروج من نفق هذه الأزمة، ومحاولة تقليل خسائرها الحالية والمستقبلية لأدنى حد ممكن، وقد ألفت هذه الأزمة بظلالها على قطاعات الاقتصاد العربي ومنها القطاع العقاري الذي يعد من أهم القطاعات الاستثمارية والتنمية.

٢- الأزمة المالية العالمية: الأسباب والآثار

يمكن استعراض أسباب وخصائص الأزمة المالية فيما يلي:

١-٢ جذور الأزمة المالية

تعود الأزمة في أسبابها النظرية إلى الفكرة التي ابتدعها مجموعة من المصرفيين قبل عقدين من الزمن والتمثلة باللجوء إلى نوع من التأمين لتحميل طرف ثالث المسؤولية في حالة عجز المقترض عن السداد مقابل أن يحصل ذلك الطرف دفعات منتظمة على غرار أقساط التأمين، وأطلق على هذه الفكرة (مقايضة الديون التي يعجز أصحابها عن السداد)، وتعتبر خطوات متحررة جداً دون أن يرافقها أية إجراءات رقابة أو توجيه.

وفي غضون سنوات قليلة أصبحت هذه العمليات أكثر الأدوات المالية رواجاً، بحيث تشجعت البنوك على التوسع في إقراضها إلى درجة الإفراط، بحيث وصلت ديونها إلى نسب قياسية بلغت ٣٣ إلى ١ من احتياطياتها المالية، وكانت هذه الأساليب مخيفة لأصحاب رؤوس الأموال أنفسهم، إذ أطلق عليها

الملياردير الأمريكي براون بيغت أسلحة الدمار الشامل المالية .

ولم يدرك هؤلاء المصرفيون بأنهم يخلقون نظاماً متوحشاً سرعان ما يصعب السيطرة عليه، وهذا ما حدث يوم الاثنين ١٥ سبتمبر ٢٠٠٨ بانخفاض مؤشر داو جونز بـ ٧٧٨ نقطة، وسارعت الحكومة الأمريكية باتخاذ إجراءاتها التي رفضها الكونجرس بادئ الأمر بسبب ضخامة المبالغ المطلوبة للسيطرة على الانهيار والبالغة نحو ٧٠٠ مليار دولار. (١)

(١) الراوي، أحمد عمر وآخرون (٢٠٠٨)، الأزمة المالية العالمية وانعكاساتها على الاقتصاد العراقي، مركز المستنصرية للدراسات العربية والدولية، الجامعة المستنصرية، العراق.

ولم تكن الأزمة المالية متأتية من فراغ بل تتفاعل مع الوضع الاقتصادي الكلي الذي يعاني في الولايات المتحدة الأمريكية من مشاكل خطيرة في مقدمتها عجز الميزانية واختلال الميزان التجاري وتفاقم المديونية الخاصة والعامة، علاوة على الارتفاع المستمر في معدلات البطالة والتضخم والفقر.

٢-٢ آثار الأزمة المالية العالمية

يمكن القول إن يوم ٢٠٠٨/٩/١٥ شهد تفجر الأزمة المالية في الولايات المتحدة لدرجة أن المحليين الاقتصاديين والسياسيين اعتبروا بداية الأسبوع الثالث من الشهر المذكور أسبوعاً دامياً وتاريخياً بالنسبة للاقتصاد الأمريكي، حيث انهارت فيه مؤسسات مالية ضخمة بعد سنوات طويلة من النجاح (١)

وتمثلت الآثار الأولية للأزمة المالية فيما يلي:

٢-٢-١ إفلاس وخسائر عدد من المؤسسات المالية العملاقة

أفرزت الأزمة المالية العالمية أزمة سيولة خانقة تولد عنها أزمة ثقة بين المصارف في شتى أنحاء العالم، الأمر الذي أدى إلى انخفاض الإقراض على مستوى العالم بشكل كبير، فقد كان أول آثار الأزمة تهاوي عروش مالية كبرى عمرها أكثر من قرن من الزمن، والحلقة الأولى في سلسلة تهاوي هذه المؤسسات الكبرى كان إفلاس بنك "ليمان بروذرز Lehman brothers" وهو رابع أكبر بنك في الولايات المتحدة، تبعه تعثر شركة "ميريل لينش Merillynch" التي خسرت في عام واحد ما قيمته ٢٣ مليار دولار، ثم تتابعت حلقات السلسلة في التفكك واحدة تلو الأخرى، وكان أهمها: "واشنطن

ميوتشوال" أحد أكبر مصارف التوفير والقروض في الولايات المتحدة، بالإضافة إلى "فاني ماي" و "فريدي ماك" المختصتين بتمويل العقارات، وقد بلغت خسائر شركة "فاني ماي"، خلال الربع الأول من عام ٢٠٠٩م، ٢٣.٢ مليار دولار.

وقد تعدت الأزمة حدود الولايات المتحدة لتضرب مؤسسات مالية ضخمة في أوروبا مثل مصرف "نورثن روك" في بريطانيا للتسليف العقاري، والذي قامت الحكومة بتأميمه، إضافة إلى بنك "إتش بي أو إس" رابع بنك في بريطانيا من حيث الرأسملة، وكان من ضحايا الأزمة أيضاً في بريطانيا بنك

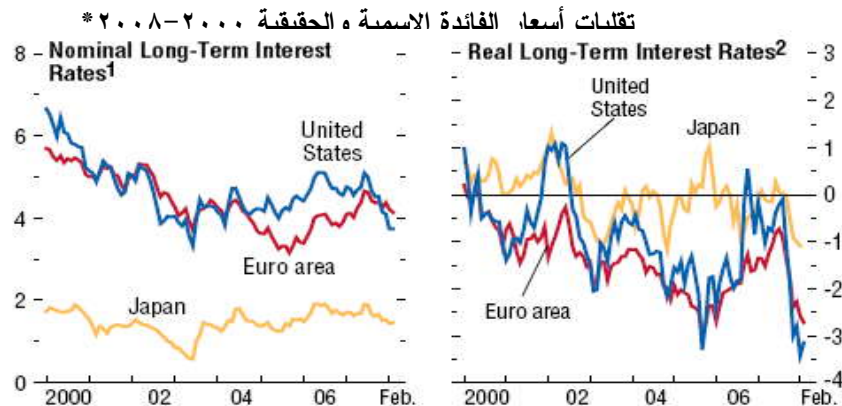
(١) البياتي، ستار جبار خليل (٢٠٠٨)، الأزمة المالية العالمية: الأسباب والتداعيات ومدى تأثيرها على الاقتصاد العراقي، مركز المستنصرية للدراسات العربية والدولية، الجامعة المستنصرية، العراق. ص ١٧.

"هاليفاكس بنك أوف سكوتلاند" الذي قام بنك "لويدز" البريطاني بشراؤه، أما خارج بريطانيا فقد ضربت الأزمة العديد من البنوك من أمثلة شركة "غلينتيير" المالية في أيسلندا وبنك "هيبو ريل إيسيت" في ألمانيا، ناهيك عن الخسائر التي منيت بها مجموعة "سيتي جروب" المصرفية الأمريكية وبنك "جي بي مورغان تشيس"، لكن الطامة الكبرى كان في إفلاس أكبر شركة تأمين في الولايات المتحدة الأمريكية والعالم وهي "AIG" دافعة معها قطاع شركات التأمين في العالم إلى الهبوط، حتى إن سهم هذه الشركة أصبح يتداول عند سعر ٤٦ سنتاً أمريكياً فقط في مارس ٢٠٠٩، بعد أن فقد أكثر من ٩٠% من قيمته.

٢-٢-٢ الانهيارات في أسواق المال العالمية

من أهم وأول آثار الأزمة العالمية حدوث سلسلة انهيارات متتالية في أسواق المال العالمية، بدأت من أمريكا وانتهت في آسيا، وقد قدرت وكالة بلومبيرج المالية التي تابعت أداء ٨٩ سوقاً مالية حول العالم خسارة أسواق المال في عام ٢٠٠٨ بقرابة ٣٠ تريليون دولار، بينما تشير تقديرات بنك التنمية الآسيوي إلى أن خسارة العالم قاربت الـ ٥٠ تريليون دولار من الأصول المالية في عام ٢٠٠٨. (١)

شكلان رقما ١ و ٢



المصدر: الأزمة الاقتصادية العالمية وأثرها على أسواق العمل العربية، مؤتمر العمل العربي، الدورة السادسة والثلاثون، إبريل ٢٠٠٩.

ويوضح الشكلان السابقان أن هناك فجوة كبيرة بين أسعار الفائدة الإسمية والحقيقية ففي الوقت الذي كانت فيه معدلات

(١) العلي، صالح (يونيو ٢٠٠٩)، أثر الأزمة المالية العالمية في الفقر والبطالة ووسائل معالجتها في الاقتصاد الإسلامي، مؤتمر "رسالة السلام في الإسلام"، دمشق .

*سعر الفائدة الحقيقي = سعر الفائدة الإسمي - معدل التضخم

الفائدة الإسمية موجبة (أعلى من الصفر) في الولايات المتحدة الأمريكية والاتحاد الاوروبي واليابان في فبراير ٢٠٠٨ تحولت بفعل الأزمة المالية إلى معدلات فائدة حقيقية سالبة (أقل من الصفر)، وهو ما يعني أنه لا توجد فائدة حقيقية على الإقراض، أي لا يوجد مبرر للإقراض ومن ثم انعكس ذلك على حركة المصارف.

٣- آثار الأزمة المالية العالمية على سوق العقارات العربي

تأثرت معظم الدول العربية إن لم يكن جميعها، التي أصبحت جزءا من الاقتصاد العالمي، بالأزمة بصورة مباشرة وغير مباشرة، ويمكن استعراض ذلك فيما يلي:

٣-١ آليات وقنوات تأثر العالم العربي بالأزمة العالمية

٣-١-١ التأثير من خلال أسواق المال

أظهرت الأزمة الأخيرة أن أولى قنوات التأثير المالية تتم من خلال أسواق المال وعن طريق انتقال رؤوس الأموال، وقد تطابق الانخفاض في الأسواق المالية في بعض الدول العربية مع ما حدث في الأسواق العالمية الأخرى، وفي أسواق الخليج العربي ومصر والأردن كان الانخفاض بمعدلات مشابهة أو أعلى من التراجع في الأسواق الغربية، ويلاحظ أنه حتى في غياب الاستثمار الأجنبي في البورصات العربية وعدم انغماس المستثمرين في مضاربات عقارية، فإن هناك بعض المحاكاة بين سلوك المستثمر الوطني والأجنبي، فإذا انهارت نيويورك تشاءم المستثمر العربي وقبض استثماراته. (١)

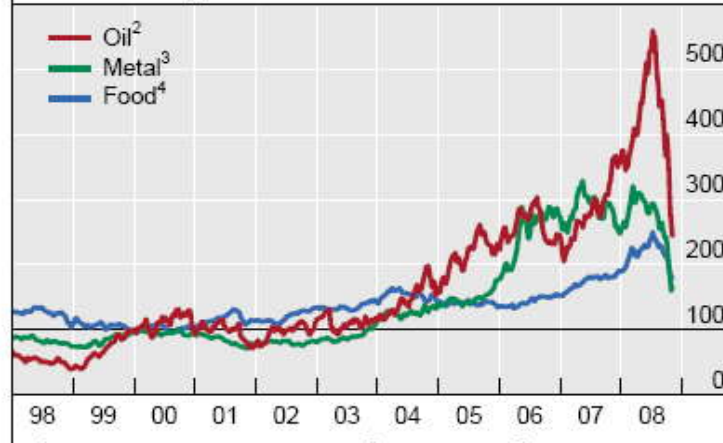
٣-١-٢ التأثير من خلال أسواق السلع والخدمات

سرعان ما تحولت الأزمة المالية إلى أزمة في الأسواق الحقيقية مع تراجع الطلب على السلع، ولقد تراجعت أسعار المواد الأولية بشكل ملفت خاصة النفط، الذي فقد ما يزيد على ثلثي سعره، وأدت

المضاربات على النفط إلى ارتفاع أسعاره في غضون أشهر قليلة في بداية عام ٢٠٠٨ من ٩٠ دولار إلى ١٤٨ دولاراً للبرميل، ثم انهارت في الأشهر الثلاثة الأخيرة من العام إلى ما دون ٤٠ دولار للبرميل، وبالمثل تراجعت أسعار الحبوب والسكر والزيوت وغيرها من المواد الغذائية بعدما شهدت زيادة كبيرة في أول العام كما يوضح الشكل التالي:

(١) مؤتمر العمل العربي (إبريل ٢٠٠٩)، الأزمة الاقتصادية العالمية وأثرها على أسواق العمل العربية، الدورة السادسة والثلاثون، الأردن، ص ١٦٢.

شكل رقم ٣ الرقم القياسي لأسعار النفط والمعادن والغذاء (٢٠٠٠=١٠٠)
Commodity prices



المصدر: تقرير البنك الدولي، ديسمبر ٢٠٠٨

وهكذا انتقلت الأزمة من الدول المتقدمة والصناعية إلى الدول النامية المصدرة للمواد الخام، كذلك أدت توقعات الكساد العالمي الجديد، وتراجع الإنفاق الاستثماري في الاقتصادات القوية الجديدة مثل الصين والهند والبرازيل وروسيا إلى تراجع الطلب على الحديد والأسمنت ومواد البناء عموماً، مما أحدث فائضاً مفاجئاً في العرض بعد ندرة. (١)

٣-١-٣ التأثير المتوقع على تحويلات العاملين في الخارج

تعتمد الدول العربية بصورة ملموسة على تحويلات العاملين في الخارج، وتشكل العمالة العربية ٢٣% من قوة العمل الوافدة إلى الدول العربية المرسلة للتحويلات، وهي بوجه خاص دول الخليج العربية

وليبييا، وتعد مصر واليمن وفلسطين والأردن أهم الدول المرسله للعمالة العربية إلى دول مجلس التعاون الخليجي وليبيا، بينما ترسل تونس والجزائر والمغرب عمالها إلى دول الاتحاد الاوروي خاصة فرنسا وإسبانيا .
وبالطبع من المتوقع انخفاض الطلب على العمالة العربية المهاجرة كنتيجة لتراجع حجم الأعمال في

(١) المرجع السابق مباشرة ص ١٦٤

الدول المستقبله للعمالة وبالذات في قطاعات التشييد والبناء، وتشير بعض التقديرات الى إمكانية انخفاض العمالة الوافدة إلى دول الخليج العربية بمعدل قد يصل إلى ٣٠% خلال عام ٢٠٠٩. (١)

٣-٢ آثار الأزمة المالية العالمية على الدول العربية

٣-٢-١ مصر

تراجع حجم نشاط البنوك في مجال التجزئة المصرفية (قروض شخصية - قروض تمويل سيارات - تمويل عقارى ..الخ) نتيجة لتوقع انخفاض الطلب الكلى على السلع الاستهلاكية أو الأغراض العقارية، كما فرضت بعض البنوك ضوابط جديدة على منح القروض.

وشهدت السوق العقارية تطورات مهمة مثل إعلان عدد من الشركات العقارية في ديسمبر ٢٠٠٨ عن تأجيل مواعيد تسليم الوحدات السكنية لفترات تصل إلى ١٥ عاما، بسبب خسائرها.

وقال محللون إن الأزمة العالمية وما تردد عن انسحاب بعض الشركات من السوق العقارية أدى إلى

تأثر هذه السوق بشكل كبير، مؤكدين أن الاستثمار العقارى فى مصر جاذب للكثير من الاستثمارات

العربية، ولكن المشكلة الأساسية أن الاستثمار العقارى «مقلوب الحال»، فهناك الكثير من العرب

ينظرون لمصر على أنها سوق استثمارية كبيرة ولكنهم يصطدمون بعد ذلك بالواقع مثلما حدث مع عائلة «الشربتلى» السعودية عندما قرروا بناء «سيتى ستارز» واصطدموا بالبيروقراطية، فهناك الكثير

من المشاكل التي تفقد مصر مميزات عدة، بالإضافة إلى الأزمة العالمية التي دمرت بالفعل سوقاً حيوية مثل السوق العقارية والتي ستمتد آثارها السلبية لعشر سنوات على الأقل. (٢)

أما عن صناعة الرخام فقد أكد أعضاء شعبة الرخام والجرانيت باتحاد الصناعات المصرية، أن الأزمة المالية العالمية أثرت سلباً على قطاع الرخام والجرانيت، حيث تراجع الأرباح بنسبة ٣٠% حسب

(١) مجموعة بخت الاستثمارية (يناير ٢٠٠٩)، تار الأزمة العالمية على الأسواق المالية العربية، ندوة دور الإعلام الاقتصادي في الأسواق المالية، مسقط - سلطنة عُمان.

(٢) صبور، حسين (٢٣ ديسمبر ٢٠٠٨م)، صحيفة اليوم السابع المصرية، العدد العاشر .
أعضاء الشعبة. (١)

وقال د. مدحت مصطفى رئيس الشعبة: "إن تأثير الأزمة العالمية على القطاع كبيراً نظراً لأن القطاع يعتمد بشكل أساسي على التصدير، لافتاً إلى أن القطاع يهدف بشكل أساسي لتحقيق نفس مكاسب العام الماضي، والتي بلغت ٣٥٠ مليون دولار، مؤكداً أن القطاع يراهن بشكل كبير على السوق الإفريقية."

وحول تسريح العمالة شهد القطاع العقاري المصري حالات تسريح وإنهاء للعقود مثل ما قامت به شركة أوراسكوم للإنشاء والصناعة من تسريح ما لديها من العمالة المؤقتة في مارس الماضي وعددهم ٤٠٠ عامل، وذلك من خلال إصدار قرار إداري بإنهاء العقود المبرمة معهم، كما أعلنت شركة السويس للأسمنت في فبراير الماضي عن خطة لتخفيض العمالة، حيث طرحت المعاش المبكر لمن يرغب من العاملين مقابل مكافأة تقدر بـ ٥٠ ألف جنيه لكل عامل وهو ما رفضه العاملون ولجنتهم النقابية.. (٢)

٣-٢-٢ السعودية

تراجعت أسعار بيع الوحدات العقارية السكنية في الرياض بمعدل ٢٣% بسبب اهتزاز ثقة المشترين والمستثمرين العقاريين، فضلاً عن التأثير الإيجابي المتمثل في تراجع تكلفة البناء؛ ولكن يلاحظ أن في

مكة المكرمة و المدينة المنورة وطدت السياحة الدينية المتمثلة في توافد أعداد متزايدة لأداء مناسك الحج والعمرة قطاع الفنادق والضيافة بالسعودية، إذ يمثل هؤلاء ٥١% من إجمالي الحركة السياحية المتجهة

إلى السعودية خلال عام ٢٠٠٨. (٣)

ويرى محللون أن تأثر العقار في السعودية بالأزمة المالية العالمية سيكون من جانب شح تمويل المشروعات العقارية والمواطنين الراغبين في تشييد منازل خاصة بهم، ويعتقد الاقتصاديون في المملكة

أن قطاع العقارات يمكن أن يكون وعاء ممتازاً للاستثمارات السعودية خاصة مع تقلبات سوق الأسهم

(١) تأثيرات الأزمة المالية العالمية على العمال في مصر، (إبريل ٢٠٠٩)، دار الخدمات النقابية والعمالية، التقرير الثاني، ص ١٤.

(٢) المرجع السابق مباشرة، ص ١٦.

(٣) تقرير كولبيرز إنترناشيونال - ٢٠٠٩/٤/١٩.

صعوداً ونزولاً، ونجاح هذا السوق (العقار) في تعويض المستثمرين بعض خسائرهم في البورصة خلال السنوات الماضية، لذا فإن محاولة الخروج بهذا السوق من الأزمة المالية يبقى أمراً حيويًا بالنسبة للاقتصاد السعودي ومستقبل الاستثمارات فيه.

٣-٢-٣ البحرين

تأثرت سوق العقارات في البحرين بالأزمة المالية العالمية إذ انخفضت حركة التداول العقاري، ولوحظ قيام بعض الملاك بعرض عقارات استثمارية بأسعار أقل في مناطق معينة إلى جانب تأجيل مشروعات عقارية من قبل بعض المتعاملين.

وأكد محللون على هامش ندوة أقامتها غرفة تجارة وصناعة البحرين في نوفمبر ٢٠٠٨ تحت عنوان «آثار الأزمة المالية العالمية على القطاع العقاري»، أن المصارف المحلية أخذت تشدد على القروض العقارية، ما ينعكس سلباً على حجم السيولة المحركة للقطاع العقاري في البحرين. (١)

٣-٢-٤ الإمارات

شهدت الإمارات تباطؤاً واضحاً في أسعار العقارات وحركة نموها بفعل الأزمة المالية العالمية، ففي دبي تراجع أسعار بيع الوحدات العقارية المكتتية بمعدل ٣٩ % في الفترة بين الربع الثالث ٢٠٠٨ والربع الأول ٢٠٠٩، كما تراجع أسعار بيع الوحدات العقارية السكنية بمعدل ٤٠-٤٢ % منذ الربع الأخير ٢٠٠٨؛ وتراجعت قيم إيجار الوحدات العقارية السكنية بمعدل ٢٠-٤٠ %، وذلك حسب ظروف مالك العقار، وقد بلغ معدل عائد الوحدات العقارية السكنية ٨.٨ %، فيما بلغ معدل عائد الوحدات العقارية المكتتية ٨.٩ % (٢).

وفي أبو ظبي تراجع القيمة الرأسمالية للوحدات العقارية السكنية التي دشنت في الربع الثاني ٢٠٠٨ بمعدل ٢٠ %، كما تراجع إيجارات الوحدات العقارية المكتتية في الفترة بين الربع الثالث ٢٠٠٨ والربع الأول ٢٠٠٩ بمعدل ٢٤ % (٣).

(١) صحيفة الوسط البحرينية ، العدد ٢٢٧٤ ، ٢٧ نوفمبر ٢٠٠٨ .

(٢) ، (٣) تقرير كولبيرز ...، مرجع سبق ذكره.

وقال تقرير لشركة بروليدز التي مقرها دبي إن مشاريع قيمتها ٥٨٢ مليار دولار تشكل أكثر من نصف مشاريع التشييد في دولة الامارات العربية تأجلت، ومن المتوقع تأجيل المزيد من المشاريع في ٢٠٠٩ بسبب الازمة الاقتصادية العالمية، وجاء في التقرير أن ٥٢.٨ في المائة من المشاريع تأجلت في حين يستمر العمل في مشاريع قيمتها ٦٩٨ مليار دولار، كما كشف بنك مورجان ستانلي في إبريل الماضي أن مشاريع قيمتها حوالي ٢٦٣ مليار دولار في دولة الإمارات العربية تأجلت أو ألغيت، وأن أسعار العقارات هبطت ٢٥ في المائة في المتوسط منذ أن سجلت أعلى مستوى لها في سبتمبر (١).

وقد كشفت تقارير إعلامية كثيرة خلال الأشهر الأخيرة عن تزايد عدد العمال المسرحين (العمال المهاجرين) في هذه القطاعات، فضلاً عن قطاعات السياحة والفنادق وقد أدى ذلك إلى عودة العمال المهاجرين إلى بلدانهم الأصلية أو إلى انتقالهم إلى بلدان أخرى، وقد تسرّبت الأخبار عن نقص السيولة في سوق العقارات في دبي، مما تسبّب في نشر بعض الشدة والحيرة في نفوس أصحاب المنازل والعملاء المحتملين وأصحاب المشاريع العقارية مما أثر بالسلب (٢).

وقد أنتت عمليات تسريح العمالة في القطاع العقاري محل البحث بشكل قاس وسريع لم يكن يحسب لها أحد حساباً، وعلى رأس هؤلاء شركة نخيل المملوكة لإمارة دبي وشركة داماك العقارية التي تعد أكبر

مطور عقاري خاص في دبي، و شركة إعمار العقارية وشركة الشعفار للمقاولات.

٣-٢-٥ قطر

تأثر القطاع العقاري في قطر بالأزمة المالية العالمية وتمثل ذلك في انخفاض المبيعات والأسعار، ففي الدوحة تراجعت إيجارات المساحات المكتبية المُشَيِّدة حديثاً بمعدل ١٠-١٥ بالمئة خلال الربع الأول من عام ٢٠٠٩، كما انهارت مبيعات الوحدات العقارية السكنية بسبب قلة التمويل وتفضيل المشترين

(١) موقع الخيمة الإلكتروني - إبريل ٢٠٠٩.

(٢) برينت، كريستينا وآخرون، (ابريل ٢٠٠٩)، آثار الأزمة المالية والاقتصادية على البلدان العربية: أفكار بشأن

استجابة سياسات الاستخدام والحماية الاجتماعية، منظمة العمل الدولية، المكتب الإقليمي للدول العربية، ص ١٠.

العقاريين المحتملين أن ينتظروا ويتروّوا إلى حين انتضاح الرؤية. (١)

وقد ندرت عمليات البيع والشراء وانخفضت أسعار الأراضي في المناطق المحيطة بالدوحة - والتي كانت تتم عليها مضاربات غير منطقية - بنسب انخفاضات تصل إلى ٥٠% في الربع الأخير من ٢٠٠٨ والأول من ٢٠٠٩، أما على صعيد الإيجارات فقد رصدت الأبحاث انخفاضاً ملحوظاً في الربع الأول و الثاني من عام ٢٠٠٩ في الإيجارات السكنية والمكتبية والمخازن على حد سواء بنسب مختلفة تتراوح ما بين ١٠ إلى ٢٠%، مع ثبات إيجارات المساحات التجارية عند حوالي ٢٢٠ ريالاً شهرياً للمتر المربع، وهو ما أكده جهاز قطر للإحصاء بأن مجموعة الإيجارات والوقود والطاقة تصدرت قائمة انخفاضات الرقم القياسي بحوالي ١٣,٢ % مقارنة بانخفاض ٧,٣ % من الرقم القياسي العام. (٢)

٣-٢-٦ الكويت

تراجعت مبيعات العقارات في الكويت بنسبة ٦٥% في يوليو الماضي للشهر الرابع على التوالي، بعد منع الشركات الخاصة من المتاجرة بالعقارات السكنية في محاولة للسيطرة على أسعار العقارات وكبح لتضخم، وكشفت بيانات حكومية عن أن مبيعات العقارات السكنية صاحبة أكبر نسبة بين إجمالي المبيعات تراجعت ٤٩% إلى ٨٨ مليون دينار (٣٢٨ مليون دولار) في يوليو الماضي، مقارنة مع الشهر نفسه من العام ٢٠٠٧.

وتراجع إجمالي قيمة الصفقات، بما في ذلك تلك الخاصة بالعقارات السكنية والاستثمارية والتجارية عدا المخازن، إلى حوالي ١٦١ مليون دينار في يوليو الماضي من ٤٦٠ مليون دينار بالفترة المقابلة من العام الماضي، كما انخفض حجم المعاملات ٣٢% إلى ٦٤٧ صفقة، وانخفضت مبيعات العقارات التجارية ٨٣% إلى ١٨ مليون دينار، كما تباطأت مبيعات العقارات الاستثمارية ٧٠% إلى ٥٥ مليون

(١) تقرير كولبيرز .. مرجع سبق ذكره.

(٢) صبري، أحمد، (يوليو ٢٠٠٩)، تداعيات الأزمة المالية العالمية على القطاع العقاري القطري في النصف الأول من عام ٢٠٠٩، تقرير شركة سننتشري ٢١ قطر.

دينار، وسبق لمبيعات العقارات أن تراجعت نحو ٢٨% في يونيو السابق، و كان بنك الكويت المركزي حث الحكومة التي تملك نحو ٩٠% من الأراضي، على التخلي عن المزيد من قطع الأرض للمواطنين بغية كبح التضخم. (١)

وعن كيفية تأثير الأزمة على معدل الاستثمار الخاص ومن ثم التنمية في الكويت والتي تشمل التنمية العقارية نجد أن العلاقة وثيقة ومؤثرة نظراً لارتباط معدل النمو بمعدلات الاستثمار، وبمعنى آخر فإن نقص الاستثمارات سوف يؤدي بالضرورة إلى تراجع معدلات النمو ومن ثم المزيد من البطالة وغيرها من الآثار السلبية.

ويتوقع الخبراء أن الاستثمارات الخاصة الموجهة إلى الأسواق الخارجية سواء قطاع التصدير أو تلك المتعلقة بقطاع السياحة والفندقة وكذلك الأنشطة العقارية ستتأثر سلباً بهذه الأزمة، أما الاستثمارات الخاصة الموجهة لتلبية الطلب الداخلي لن تتأثر كثيراً، وذلك لأن الطلب المحلي الاستهلاكي مرتفع في المجتمع نتيجة لعوامل عديدة ومتنوعة. (٢)

٣-٢-٧ سوريا

كشف المصرف العقاري بسوريا عن وجود حالة جمود في السوق العقاري السوري لأن أسعار العقارات في الأساس مبالغ فيها، مشيراً إلى أن الجمود سيتبعه انخفاض تدريجي خاصة بعد ما شهدته السوق من مضاربات وعدم وجود تنظيم للسوق العقارية. (٣)

وأوضح تجار عقارات وأراض وجود انخفاضات حقيقية في أسعار العقارات تقدر بـ ٢٠-٣٠% في كل المناطق بدمشق وريفها، حيث أن المنزل في منطقة المزة أوتسترد معروض للبيع حالياً بمبلغ ٨

(١) الجزيرة نت - ٢٠٠٨/٨/١٥ م.

(٢) الشراح، رمضان، (مايو ٢٠٠٩)، الأزمات المالية العالمية أسبابها، آثارها و انعكاساتها على الاستثمار بدولة الكويت، اتحاد الشركات الاستثمارية، الكويت.

(٣) وكالة الانباء السورية "سانا" - ٢٦-١٠-٢٠٠٨.

ملايين ليرة سورية بعد أن كان يباع سابقاً بنحو ١٠ ملايين ليرة سورية، وكذلك الأمر بالنسبة لجميع الأحياء ومناطق دمشق مؤكداً الضعف الشديد على الشراء، كما تتعرض أسعار الأراضي لانخفاض يقدر حالياً بـ ٢٠% وخاصة مع حالة الجمود الموجودة بالمبيع والشراء، حتى أن أكثر المبيعات التي تحدث حالياً تعتمد على مبدأ المبادلة أي الأرض مقابل منزل أو سيارة وجزء من المبلغ المتفق عليه، وأسعار مواد البناء تشهد انخفاضاً لا بأس به .

ويشهد سعر الحديد في سوريا تغيراً يومياً خاصة أن الأمر متعلق بأسعاره عالمياً، ومن جهة أخرى فإن الحكومة لا تتدخل باستيراده كما هو حال الإسمنت التي تؤكد المصادر أن الحمل سيبقى ثقيلاً بالنسبة لمؤسسة عمران التي ستبقى الوحيدة بالسوق السورية، وخاصة أن معامل الأسمنت التي كانت ستدخل السوق قريباً قد توقفت نتيجة الأزمة التي أثرت على تجارة الأسمنت عالمياً. (١)

٤- الخلاصة

يمكن التوصل مما سبق إلى حقيقة مهمة وهي أن معظم الدول العربية إن لم يكن جميعها قد تأثرت بالأزمة المالية العالمية، وأن هذا التأثير ترواح بين الشدة والضعف كل حسب حالته ودرجه اندماجه في الاقتصاد العالمي وحجم استثماراته الخارجية، وأن القطاع العقاري في الدول العربية يعد أبرز مثال على هذا التأثير حيث شهد تراجعاً وانخفاضاً في النمو، اختلفت نسبته بين الدول العربية.

٤-١-١-١ النتائج

٤-١-١-١-١ القطاع العقاري بالدول العربية من أبرز وأهم القطاعات التي تأثرت بالأزمة المالية العالمية.

٤-١-١-٢ الأزمة المالية تسببت في انخفاض الاستثمارات وقصور التمويل العقاري بالأسواق العربية.

٤-١-١-٣ القطاع العقاري في الإمارات وخصوصاً دبي تأثر بشدة جراء الأزمة المالية العالمية وفي الجهة المقابلة نجد القطاع العقاري في السعودية من الدول الأقل تضرراً من الأزمة المالية العالمية.
٤-١-١-٤ العمالة العربية في القطاع العقاري تأثرت من الأزمة المالية خصوصاً العمالة المهاجرة حيث

شهد بعضها تسريحاً وإلغاء للعقود.

(١) موقع الاقتصادية - العدد ٣٨٥ .

٤-١-١-٥ الأزمة المالية العالمية لم تنتهي بعد حيث شهدت أمريكا في سبتمبر الجاري إفلاس خمسة بنوك جديدة ليصل عدد ما أغلق في أمريكا إلى ٨٨ بنكاً منذ مطلع ٢٠٠٩، وبالتالي فهناك توقعات باستمرار تأثر القطاع العقاري في الدول العربية بانخفاض الاستثمارات الأجنبية وقصور التمويل.
٤-١-١-٦ الأزمة المالية قد يكون لها جانب ايجابي بالنسبة للمستهلكين بسبب الانخفاض النسبي في أسعار العقارات ومواد البناء في الأسواق العربية.

٤-٢ التوصيات

٤-٢-١ تنوع مؤسسات وأدوات التمويل العقاري ما بين تمويل القطاع الخاص والقطاع العام وجمعيات المجتمع المدني والمشاركة بين القطاعين العام والخاص من أجل معالجة العجز في التمويل العقاري.

٤-٢-٢ ضرورة إنشاء محافظة من قبل الهيئة العامة للاستثمار أو أية جهة سيادية أخرى منوطة أو متخصصة في شراء أصول بعض الشركات الاستثمارية التي بحاجة إلى سيولة او على وشك الإفلاس، ويتم تحديد آلية الشراء عن طريق الاتفاق مع الشركة، وتحديد مستويات سعرية للأصول يتم الاتفاق عليها، ويصدر مقابل ذلك سند قابل للرهن بقيمة لا تزيد على ٨٠ % من قيمة الأصل، عندها تقوم الشركة برهن هذا السند عند البنوك، وتحصل على السيولة مقابل هذا السند الحكومي، على أن توجه تعليمات إلى البنوك بتسهيل هذه الآلية، وهذه الآلية تعالج أسباب الأزمة المالية الحالية وتمنع تكرارها.

٤-٢-٣ التنمية الحقيقية لابد لها من تمويل حقيقي، وهذا يتحقق إذا كان سعر الفائدة صفراً، فالنظام

الأفضل هو نظام المشاركة في الربح والخسارة؛ وإن لم يمكن ذلك فيجب تخفيض سعر الاقتراض أو تقديم قروض ميسرة للمؤسسات المهتدة بالإفلاس، أو تقليل المستحقات الضريبية على بعض شرائح المجتمع الأكثر تضرراً من الأزمة، أو تمديد فترات تسديد القروض.

٤-٢-٤ لا يمكن الاعتماد بنسبة كبيرة على رأس المال الأجنبي في تحقيق التنمية المستمرة، فرأس المال الأجنبي يتحرك أساساً بحافز الربح، ويجب على الأقل وضع ضوابط استثمارية لحركة وإدارة رؤوس الاموال الأجنبية مع متابعة حكومية وتقارير دورية عنها.

٤-٢-٥ أهمية وجود لجنة طوارئ اقتصادية عليا من الخبراء المختصين تضع السيناريوهات لمعالجة الأزمات المتوقعة، كما يجب دعم عمليات الرقابة خاصة المالية والائتمانية منها، وتفعيل الرقابة على الأسواق فيما يتعلق بالأسعار وحماية المستهلك والالتزام بالشفافية والمساءلة.

المراجع

- ١- البياتي، ستار جبار خليل(٢٠٠٨)، الأزمة المالية العالمية : الأسباب والتداعيات ومدى تأثيرها على الاقتصاد العراقي، مركز المستنصرية للدراسات العربية والدولية،الجامعة المستنصرية، العراق.
- ٢- الجزيرة نت - ٢٠٠٨/٨/١٥ م.
- ٣- الراوي، أحمد عمر وآخرون(٢٠٠٨)، الأزمة المالية العالمية وانعكاساتها على الاقتصاد العراقي، مركز المستنصرية للدراسات العربية والدولية،الجامعة المستنصرية، العراق.
- ٤- الشراح، رمضان (مايو ٢٠٠٩)، الأزمات المالية العالمية أسبابها، آثارها و انعكاساتها على الاستثمار بدولة الكويت، اتحاد الشركات الاستثمارية، الكويت.
- ٥- العلي، صالح (يونيو ٢٠٠٩)، أثر الأزمة المالية العالمية في الفقر والبطالة ووسائل معالجتها في الاقتصاد الإسلامي - مؤتمر " رسالة السلام في الاسلام " ، دمشق .
- ٦- يرينت، كريستينا وآخرون (ابريل ٢٠٠٩)، آثار الأزمة المالية والاقتصادية على البلدان العربية: أفكار بشأن استجابة سياسات الاستخدام والحماية الاجتماعية، منظمة العمل الدولية، المكتب الإقليمي للدول العربية.
- ٧- تأثيرات الأزمة المالية العالمية على العمال في مصر(إبريل ٢٠٠٩)، دار الخدمات النقابية والعمالية، التقرير الثاني.
- ٨- تقرير كولبيرز إنترناشيونال - ٢٠٠٩./٤/١٩
- ٩- صبري، أحمد (يوليو ٢٠٠٩)، تداعيات الأزمة المالية العالمية على القطاع العقاري القطري في النصف الأول من عام ٢٠٠٩، تقرير شركة سننشري ٢١ قطر.
- ١٠- صبور، حسين (٢٣ ديسمبر ٢٠٠٨م)، صحيفة اليوم السابع المصرية، العدد العاشر .
- ١١- صحيفة الوسط البحرينية ، العدد ٢٢٧٤ ، ٢٧ نوفمبر ٢٠٠٨.

- ١٢- مجموعة بحيث الاستثمارية (يناير ٢٠٠٩)، آثار الأزمة العالمية على الأسواق المالية العربية، ندوة دور الإعلام الاقتصادي في الأسواق المالية، مسقط - سلطنة عُمان.
- ١٣- مؤتمر العمل العربي (إبريل ٢٠٠٩)، الأزمة الاقتصادية العالمية وأثرها على أسواق العمل العربية، الدورة السادسة والثلاثون، الأردن.
- ١٤- موقع الخيمة الإلكتروني - إبريل ٢٠٠٩.
- ١٥- موقع الاقتصادية - العدد ٣٨٥
- ١٦- وكالة الأنباء السورية "سانا" - ٢٦-١٠-٢٠٠٨.