

قطاع التطوير العقاري في الأردن نمو مستدام ومخطط .. ام طفرة و فقاعة؟



- د. الوزني : التطوير العقاري بمعناه الصحيح لم يبدأ بعد
- د. قندح: عوامل داخلية وخارجية أدت لحدوث طفرة في قطاع التعمير والعقارات
تطور القطاع المصرفي هو اساس اي تطور اقتصادي
مدير عام جمعية البنوك :
- 16.5% من رصيد التسهيلات الائتمانية منحها البنوك لقطاع الإنشاءات.
الوزني :
- استخدام الاستثمارات العقارية كمخزن للقيمة هو السبب الرئيسي للتوجه لهذا الاستثمار.
اكتشفنا ان العرض يخلق الطلب وأن هناك طلباً كامناً لا يخاطبه جانب عرض مناسب
مفهوم التطوير العقاري أوسع من مفهوم التشييد والبناء
حسب دراساتنا فإن أسعار الفائدة السائدة تعتبر محفزة للاستثمار في قطاع التطوير العقاري
شراكة القطاعين العام والخاص ضرورية لإنجاح التطوير العقاري
النمو السكاني وتحسن مستوى المعيشة يعزز نمو القطاع العقاري
قطاع التطوير العقاري ليس سبباً للتضخم وارتفاع الأسعار
القطاع العقاري لا يحصل على حوافز استثمارية ضريبية
يجب إعطاء دور للنوافذ المصرفية الإسلامية في قطاع العقار

عقدت جمعية البنوك الندوة الشهرية لشهر نيسان حول موضوع قطاع الإنشاءات والتعمير في الأردن الى أين ؟ وخلال الافتتاح رحب مدير عام جمعية البنوك د. عدلي قندح بالمحاضر مدير عام شركة تعمير الاردنية الدكتور خالد الوزني والمشاركين من كافة البنوك والمؤسسات والجهات الحكومية والخاصة موضحاً ان الجمعية تسعى جاهدة الى تعزيز دورها في مجال نشر الوعي والثقافة في كافة المواضيع المتعلقة بالقضايا التي يشهدها الاقتصاد الاردني ومن هنا جاءت فكرة الندوات الشهرية التي تعقدتها جمعية البنوك للتحدث عن أهم القضايا الاقتصادية وتم اختيار موضوع « قطاع الإنشاءات والتعمير في الاردن .. الى أين؟ موضوعاً لهذا الشهر .

وأكد د. قندح على اهمية موضوع الندوة حيث ان الاقتصاد الأردني شهد خلال السنوات الخمس الماضية مجموعة من العوامل والمتغيرات التي هيأت أرضية مناسبة للاستثمار في قطاع العقارات بعضها يتعلق بعوامل محلية وأخرى بعوامل اقتصادية وسياسية خارجية ، كما أوضح د. قندح اهمية دور البنوك في قطاع الإنشاءات حيث ان لها دور حيوي في المساهمة بالتنمية الاقتصادية من خلال ردف كافة القطاعات الاقتصادية بالتمويل اللازم لها ، وعليه فقد زادت مشاركة البنوك التجارية في منح القروض السكنية وعملت على استحداث برامج تمويلية خاصة للتمويل الاسكاني طويل الاجل . ووقعت البنوك العديد من الاتفاقيات لغايات التمويل الاسكاني.



وأعرب د. قندح عن شكره للحضور على تلبية الدعوة لحضور هذه الندوة. التي تعقدتها جمعية البنوك انطلاقاً من إيمانها بأهمية الدور الملقى على عاتقها في نشر الوعي في القطاع المصرفي ولعمامة الناس، في مواضيع متخصصة نعتقد أنها ذات فائدة للقطاع المصرفي وللاقتصاد الأردني بشكل عام.

وقال موضوعنا اليوم سيتناول قطاع الإنشاءات والتعمير الذي وضع له المحاضر الدكتور خالد الوزني عنواناً مختلفاً هو «قطاع التطوير العقاري نمو مستدام أم طفرة وبقاعة». إيماناً منا بأن قطاع الإنشاءات والتعمير بمفهومه الواسع، له ارتباط مباشر وكبير بالقطاع المصرفي.

وبين أن قطاع التعمير أو القطاع العقاري شهد خلال السنوات الأخيرة طفرة كبيرة في الأردن، يمكن أن تعزى هذه الطفرة الى مجموعة من الظروف والعوامل والمتغيرات الداخلية والخارجية.

ومن أهم العوامل الداخلية:

1. توفر عنصر الأمن و الاستقرار الداخلي في المملكة.
2. وتوفير تشريعات ناظمة و محفزة للاستثمار.
3. وتوسع البنوك في منح الائتمان لإغراض سكنية بتكاليف معتدلة.
4. والنشاط الاقتصادي العام الذي يشهده الأردن.
5. التشريعات التي تجيز لغير الأردنيين تملك الأراضي والوحدات السكنية والعقارات في المملكة.
6. النمو السكاني الطبيعي وغير الطبيعي الذي شهدته المملكة.

اما العوامل الخارجية المسؤولة عن هذا النشاط المستمر الذي يشهده قطاع الإنشاءات والتعمير فمن أهمها:

1. ارتفاع أسعار النفط الذي أدى الى توفر سيولة عالية في الدول المنتجة للنفط وغير المنتجة للنفط، وعلى رأسها دول الخليج العربي، فبدأت تبحث عن فرص استثمارية في المنطقة، فكان الأردن هدفا لها، كون الاردن يتمتع بمناخ استثماري جاذب.
2. الظروف السياسية غير المستقرة لبعض الدول في المنطقة والتي اسهمت في إقبال مواطني تلك الدول الى التوجه للاستثمار في هذا القطاع.

وقال د. قندح بالنسبة لنا كجمعية بنوك، سألني بعض الضوء على دور البنوك في دعم قطاع العقارات، فهو قطاع يمكن أن يحصل على التمويل من جهات عديدة، شأنه شأن أي قطاع اخر، فيمكن أن يكون التمويل فرديا عن طريق بيع الممتلكات أو استخدام المدخرات، ويمكن ان يكون التمويل من خلال الأهل أو الأقارب أو من مصدر التمويل الرئيسي وهو البنوك.

التسهيلات التي منحها البنوك لقطاع الإنشاءات في نهاية عام 2006 اذا تم مقارنتها مع عام 2002، تضاعفت حيث وصل رصيد التسهيلات التي منحها البنوك في نهاية عام 2006 إلى مليار ونصف المليار دينار مشكلة ما نسبته 16.5% من مجمل التسهيلات التي منحها البنوك المرخصة لكافة القطاعات الاقتصادية في المملكة، وقد احتل هذا القطاع المرتبة الثانية بين القطاعات الاقتصادية بمعيار حجم التسهيلات الممنوحة في ذلك العام.

لإلقاء المزيد من الضوء على هذا الموضوع، يسعدنا أن يكون معنا هذا اليوم الدكتور خالد الوزني، وهو غني عن التعريف، ولكن لا بد من ذكر بعض المعلومات عن الدكتور خالد، حيث عمل في بداية حياته كباحث اقتصادي في دائرة الأبحاث والدراسات لدى الدائرة الإقليمية في البنك العربي في جمهورية مصر خلال الفترة 1990-1994، وخلال تلك الفترة حصل على درجة الماجستير في الاقتصاد من الجامعة الأمريكية في القاهرة وعلى درجة الدكتوراه من جامعة القاهرة. وبعد عودته عمل الدكتور خالد كاستاذ مشارك في قسم الاقتصاد في الجامعة الهاشمية، ونائب عميد كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية خلال الفترة 1996-1999 قبل أن يعمل على تأسيس مركز الدراسات و الاستشارات وخدمة المجتمع في نفس الجامعة، وكان أول مدير له خلال الفترة 1997-1999، وعمل في جمعية البنوك لمدة ثلاثة شهور قبل أن يشغل منصب مدير عام دائرة الجمارك خلال الفترة 1999-2001، ثم شغل منصب مستشار ومدير دائرة الاقتصاد والتنمية في الديوان الملكي الهاشمي، وكان رئيسا للفريق الاقتصادي لجلالة الملك عبد الله الثاني المعظم من الفترة 2001-2004، ثم عمل مديرا عاما للمؤسسة العامة الضمان الاجتماعي الأردني من 2004-2006. وهو يتولى حاليا منصب مدير عام الشركة الأردنية للتعمير "تعمير" وقد شغل قبلها منصب مدير عام شركة سرايا للتطوير العقاري.

للدكتور خالد العديد من المؤلفات من كتب جامعية وأبحاث منشورة في مؤتمرات مختلفة، كما أنه حاصل على جائزة شومان للعلماء العرب للشباب لعام 1999 وحاصل على وسام الاستقلال من الدرجة الثانية لدوره في مفاوضات اتفاقية التجارة الحرة مع الولايات المتحدة الأمريكية، ووسام التقدير الألماني لعام 2002، وهو عضو فاعل في العديد من المؤسسات والهيئات.

نرحب بالدكتور خالد الوزني وندعوه لإلقاء محاضرته.

«الدكتور خالد الوزني».

بداية أشكر الدكتور عدلي قندح، مدير عام جمعية البنوك، على هذه المبادرة الكريمة بدعوتي لأكون بينكم هذا المساء، والحقيقة فإن الجمعية لها محبة خاصة عندي لأنني عملت فيها كمستشار لمدة ثلاثة شهور. قبل ان أتسلم إدارة الجمارك العامة. والجمعية محظوظة بالدكتور عدلي كصديق وكاقتصادي عاصرته بشكل شخصي. وبدأنا نشهد بدور الجمعية الحقيقي، وأتمنى أن تكون الإدارة مبادرة في كافة الاتجاهات، لتفعيل دور الجمعية في الاقتصاد الوطني.

الحقيقة أن دور جمعيات البنوك في العالم محوري في كل ما يحصل في الاقتصاد الوطني بشكل مباشر، خاصة وأننا جميعاً ندرك أن تطور القطاع المصرفي هو أساس لأي تطوير يحدث في أي اقتصاد في العالم. وأعتبر نفسي جزءاً من الجهاز المصرفي كوني عملت رئيساً لمجلس إدارة البنك العربي في سوريا وعضواً في مجلس إدارة البنك العربي الإسلامي الدولي. تستهويني البنوك كونها المحرك الرئيسي لأي تنمية في الاقتصاد، وبدون تطور الجهاز المصرفي لا يمكن لأي قطاع في الدولة أن يتطور، لأن الوساطة التي يلعبها الجهاز المصرفي أساس في تطوير أي قطاع. ومن هنا فإن التطور العقاري في الأردن انعكس على التسهيلات المصرفية التي نالها من الجهاز المصرفي، ودور الجهاز المصرفي في تطوير هذا القطاع دور مهم وكبير. واسمحوا لي وأنا أخوض في موضوع التطوير العقاري أن أذكر بعض الحقائق التي تصاحبها الضبابية في أي موضوع نطرحه، ومن هذه القضايا – حول موضوع التطوير العقاري، ان من القضايا التي دائماً نغالط فيها أنفسنا رغم أننا اقتصاديون، حيث يقال أن الطلب يخلق العرض، الآن اكتشفنا أن العرض يخلق الطلب، بدليل أن السياحة عندما تكثر الفنادق يكثر السياح، وكذلك الحال بالنسبة للقطاع العقاري، عندما يكثر المنتج يكثر الطلب، وكانت تلك أكبر مغالطة نرددناها، حتى نحن الاقتصاديون نرددناها دون تفكير، كل ما في الأمر، أن هناك طلباً كامناً، يكون موجوداً لم يخاطبه جانب عرض مناسب حتى يحفره، فهناك على سبيل المثال مستثمر يريد أن يبني فللاً في الصحراء دون أن يعتقد بأن هناك طلباً سوف يكون عليها كونها في الصحراء، نتكلم عن المشاريع القائمة الآن في وادي رم، كل ما في الأمر أنه تم الاعتماد على ان العرض سيخلق الطلب، فهناك أناس يحبون قضاء يوم في وادي رم، لكن لم يوفر لهم فندق حتى يقضون ذلك اليوم. فقصة أن العرض يخلق الطلب لا أساس لها من الصحة، وأرجع فأقول أن هناك طلباً كامناً لا يوجد له محفز، فعند توفر العرض يتم الإقبال عليه.

الجزئية الثانية، ربما لها خصوصية في الاقتصاد الأردني، في حال ظهور أي شيء نبدأ في وضع العرائل أمامه، فعندما نشط القطاع العقاري، قيل بأنها طفرة ستدوم سنة أو سنتين ينشط قطاع آخر فيقال أنها طفرة وستنتهي. فلأننا لا نحلل الأمور بالشكل السليم تجدنا دائماً متشائمين. وللأسف في بعض التوجهات العامة، تحاول أن تراقب القطاع الذي ينمو بشكل كبير، فنقوم بوضع المزيد من التشريعات والقوانين، ومن ثم التعليمات والإجراءات ثم الضرائب بحجة الأرباح الكبيرة. وهنا دعوني أطرح هذا التساؤل، هل التطور العقاري طفرة وبقاعة أم هو قائم على أساس مقومات جوهرية، وعلى هذا الأساس نحاول الاجابة على الأسئلة حول سوق التطوير العقاري.

إن سوق التطوير العقاري غير معرف لغاية اليوم، اذا أخذنا المفهوم الكلي لسوق التطوير العقاري. فعندما نبحث عن الأرقام الرسمية لسوق التطوير العقاري، نجدتها تتكلم عن قطاع التشييد أو قطاع الإنشاءات، وهذا الكلام غير دقيق، فمفهوم سوق التطوير العقاري بمفهوم Real Estate Development هو أوسع بكثير من مفهوم التشييد والبناء، فالتطوير العقاري يتعلق بكل شيء له علاقة بالبنية التحتية والأساسية للمجتمع، حتى الطرق والبنية التحتية (Infra Structure) لها علاقة بالتطوير العقاري وكذلك بناء المدن الصناعية هو تطويراً عقارياً، المولات Shopping Retailers الذي هو تطوير تجاري، جزء منه يعتبر تطويراً عقارياً. ثم يأتي المفهوم الذي نحصر فيه التطوير العقاري كالوحدات السكنية بأنواعها المختلفة. لكن من الظلم أن يقاس التطوير العقاري بالتشييد لوحده أو الإنشاءات لوحدها، ولا يوضح الدور الحقيقي لهذا القطاع في قيادة التنمية.

أحببت أن أذكر تلك الحقائق قبل أن اعرض لكم الشرائح Slides التي سوف أمر عليها. فبالنسبة للتطوير العقاري، أذكر أن مقالة نشرت في إحدى الصحف لأحد المحللين واستخدم فيها عبارة "طفرة وفقاعة" عند حديثه عن سوق الأسهم في الأردن، فأدت هذه العبارة إلى هبوط حاد في سوق الأسهم، ثم وجه إليه اللوم وقال البعض بمنعه من الكتابة، لكن الناس قرأت العنوان ولم تقرأ المضمون. فنحن نبحث في القضيتين، فهل نشاط سوق التطوير العقاري هو مستدام أم مبني على التشاؤم.

صحيح أن الدورات الاقتصادية موجودة وهي تنمو، وأعتقد أن هناك معدلات نمو سريعة. هناك روابط داعمة للقطاع لا ينكرها أحد ومنها الروابط بالجهاز المصرفي، و سأذكر بعد قليل الروابط الخلفية والأمامية المرتبطة بتطوير القطاع العقاري. هذا القطاع من القطاعات الذي يعمل بشكل أساسي اذا صار هناك شراكة حقيقية بين القطاعين العام والخاص إذا أراد أن ينوع منتجاته. خاصة وأن أكبر مالك للأراضي في العالم حتى في الدول النامية هي الحكومة. ولقد قمت بزيارة عدة دول في المغرب العربي، و في منطقتنا كسوريا و غيرها، فرايت ان المالك لأهم قطع الأراضي هناك هي الملكية العامة. فإذا أردت أن تطور لغاية أصحاب الدخل المحدود أو المتوسط، لا بد لك من الدخول في شراكة مع القطاع العام.

هناك بعض البيانات التي وجدناها في عدة تقارير متعلقة بحوض الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، توضح أن هناك دورة اقتصادية قائمة، وكلنا نعرف أن الدورات الاقتصادية لها دور متكامل، وهناك توسع في الاقتصاد و سوف تلاحظون أن أرقامها تشكل 5% في المتوسط في المنطقة وهذا يدل على وجود حركة، وهي أعلى من متوسط نمو السكان التي تقارب 7.2% في المنطقة، والمهم أننا اكتشفنا أن التطوير العقاري له ارتباط بالدورة الاقتصادية، وعندما تعاني بعض الدول من الركود الاقتصادي يكون أمام التطوير العقاري مرحلة حتى يصل الى الركود، وهذا مبني على الأرقام التي ينمو فيها بأشكاله المختلفة، وأكرر إن التطوير العقاري ليس قطاع التشييد أو البناء، حيث نلاحظ عمارات غير مأهولة وبدأ الناس يقولون أن هناك تراجعاً في القطاع العقاري. فمؤسسة التطوير الحضري و الإسكان والمجلس الأعلى للإسكان يقولان أن هناك نقصاً يقدر بحوالي 32 ألف وحدة سكنية، بينما ننظر الى بعض المناطق فنجد انه لم يتم بيع الشقق فيها، فهذا قطاع الإسكان أولاً، وأنه يجب التفريق بين القطاع العقاري والإسكان، ثانياً أن هناك فرقاً في المرافق حيث يكون هناك إشباع معين لعدد من الشقق المطلوبة لدخل معين، بينما هناك حاجة كبيرة لشقق لذوي دخل مختلف.

الدراسات تظهر أن السبب الرئيسي للنمو الملحوظ في القطاع يعزى للنمو الكلي في المنطقة والذي كما أشرت يقدر بحدود 5%، وهذا المؤشر يدل على تحسن مستوى معيشة الفرد، لأنه كما ذكرنا أن النمو السكاني بحدود 2.5 - 7.2%.

فالأردن منذ عام 2000 يشهد نمواً ملحوظاً، ودول الخليج من أكثر الدول المساهمة في هذا النمو، وهذا مبرر نتيجة فوائضها النفطية، فالارتفاع في أسعار النفط شكل هذه الفوائض، التي تبحث عن فرص للاستثمار، والفوائض المالية هي على شكل نقد سائل وعليه يجب أن تثق بعملة، و لم نتعود في منطقتنا أن نثق بأي عملة كانت، وبالتالي سوف تبحث عما يسمى "مخزن للقيمة"، وإذا راجعنا الاستثمارات العربية في الخارج ستجد أكثر هذه الاستثمارات في التطوير العقاري. وكلنا نتذكر استثمارات الكويت مثلاً في موانئ بريطانيا، هذه الاستثمارات عقارية. وأهم استثمارات عربية كانت تتم في السابق قبل 11 سبتمبر في مجال التطوير العقاري والباقي منها في أسواق الأوراق المالية.

اليوم تواجه هذه الاستثمارات مشاكل في الخارج حيث تم وضع القيود عليها وأصبح استثمارها في الخارج غير مأمون، فبدأت تبحث في نطاق منطقتها عن استثمارات امينة، فبدأت بالأسواق المالية فتسببت بالطفرة المالية التي حصلت في أسواق الأوراق المالية ولأنها لم تكن مبنية على اقتصاد حقيقي حدثت تصحيحات مختلفة في الأسواق المالية بالمنطقة. لكن الأهم من ذلك ان هذه الفوائض اتجهت الى سوق التطوير العقاري. وهذه الفوائض انصب جزء منها في استثمارات عقارية، والسبب الرئيسي للاستثمارات العقارية هو استخدامها كمخزن للقيمة. لأنه في العادة هناك تقدير لقيمة العقار، وخاصة اذا كان على شكل أرض، واليوم الفكر الجديد للتطوير العقاري هو أرض يتم تطويرها، فالأرض التي كانت تقدر بمبلغ أصبحت تساوي هذا المبلغ مع أرباح العائد للعقار الذي تم تطويره.

من ضمن الحقائق المرتبطة بالتطوير العقاري ديموغرافية السكان، فلا أحد ينكر أن سوق التطوير العقاري مبني بشكل أساسي على الديموغرافية السكانية لأي منطقة، من أجل ذلك، في دول مثل أوروبا وأمريكا أخذ التطوير العقاري فترة من الزمن، لكنه بدأ ينتكس مرة أخرى منذ عام 2006. إذا نظرت الى ديموغرافية السكان والتراجع الذي طرا في أوروبا وأمريكا، تجد ان لديهم دراسات حول (Aging population) يعني أن عنده مشكلة في الطلب على أي متعلق بالتطوير العقاري، تماما كما يحصل في منطقتنا والدول النامية بشكل عام، فالمجتمع الشاب موجود بشكل أساسي في منطقتنا، حيث تستحوذ على 50-60% من السكان الشباب، وكما تعرفون فإن 40-60% من مجموع السكان في الأردن، يقع تحت سن الأربعين عاما. هذا معناه أن السوق سيشهد نموا مطردا خلال السنوات القادمة لأن العرض موجود بشكل كبير، ويأتي الممول ليخاطب هذا الطلب. فيأتي المستثمر الواعي الذي يعرف كيف يخاطب الطلب. ومن هنا تأتي استمرارية شركات التطوير العقارية وتنافسيتها، لأن هناك سوقا لكل اذا قرروا البحث في خصوصية خدماتهم المقدمة. اليوم اذا كررت الشركات ما تقوم به فمع الوقت ستصل السوق إلى ركود، لان عمل الشركات فيه خلل. فإذا قلنا أن "تعمير" قامت بمشاريع مثل بناء فلل، وقمنا كلنا ببناء فلل، فالسوق محدودة وسيقوم أحدهم ببناء فلل ولا يجد من يشتريها، لكن اذا كنت واعيا للتطوير العقاري بشكله العام تجد أن هناك رغبة لشراء فلل لدى بعض الناس والبعض الآخر لديه الرغبة لشراء شقة مساحتها 2م80، في المغرب عرضوا علينا أنهم يريدون ان نقيم مشاريع تحتوي شققا بمساحة 2م56 ولها بابين، باب للحمام وباب خارجي، لأنه يوجد عندهم ما يسمى بمساكن الصفيح. والدولة تريد تحقيق تنمية فقالت أنه مطلوب من شركات التطوير العقارية اذا اردت أن تعمل عندها أن تخصص 30% من قطعة الأرض التي تعطيها الحكومة للشركات لمساكن الصفيح، المطلوب منك بناء شقة بمساحة 2م56 تعمل منها غرفتين وأن تعمل لها بابين، فهذا نوع من الطلب واذا خاطبته موجود. لكن اذا أصرت على ان تبني فللا فقط سنصل الى مرحلة غير مباشرة، فالقضية الأساسية انه اذا خاطبت الأذواق المختلفة في أي قطاع تستطيع أن تبقى في استدامة واستمرارية و الأهم أن تطور نفسك، فشركات كبيرة مثل شركة "فاين" التي عملت في الأردن ومارست أعمالها خارجه، الأساس فيها أنها درست سوقا معيننا وطورت نفسها مع الوقت.

الحقيقة في الدراسة التي أجريناها وبرغم الحديث عن أسعار الفائدة وتقلباتها، ما زالت أسعار الفائدة تعتبر محفزا من محفزات النمو في القطاع، بالرغم عن الحديث عن نسبة التضخم الذي أصبحت تزيد على 6% وهذا معناه أنه في القريب العاجل سيؤدي الى ارتفاع أسعار الفائدة، ولكنها سنظل مقبولة اذا ما قورنت بالعائد. أما القضية الجديدة في انفتاح العالم فهي تملك غير المواطنين، حيث أصبحت الكثير من الدول تسمح لغير المواطن بأن يمتلك سكناً في تلك الدولة، حتى الدول التي لها قيود على التأشيرات أصبحت تسمح للأجانب بامتلاك المساكن، فأصبح غير المواطن هدفا، ففي المغرب اليوم طلب كبير من قبل المتقاعدين الأوروبيين وقد ذكرت لكم مشكلة "كبر السن في أوروبا، حيث يجدون مشاكل في الضمان الاجتماعي، ولا يوجد عندهم حرية في الراتب التقاعدي كما الحال عندنا، حيث يحددون سقفا للراتب التقاعدي مما يسبب تآكل القيمة الشرائية له، فاصبحوا يبحثون عن دول أخرى، اليوم المغرب تفتح لهم مجالاً للسكن بتسهيلات مصرفية كبيرة، بحيث يدفع للبنك مبلغاً ما على أن يمتلك مسكناً على مدى عشرين عاما أو ما شابهه. هذا الشيء الجديد ينقل السياحة من سياحة سريعة و متنقلة الى سياحة دائمة ومستوطنة.

وفي الأردن ولأسباب متعددة أو لأسباب اجتماعية جذب السوق الأردني الكثير من مواطني دول مختلفة ليعيشوا في الأردن، فالإنخفاض النسبي في تكلفة المشاريع العقارية، بحيث أن أسعار الأراضي هي من أقل الأسعار في كافة الدول المحيطة، وحيث وفر ارتفاع أسعار النفط سيولة تبحث عن فرص كما ذكرت آنفاً، إضافة إلى ما يتمتع به الأردن من الأمن والاستقرار وهي قضية مهمة، حيث لا تستطيع أن تعول على جذب الاستثمارات من غير وجود مناخ استثماري الذي جزء الاستقرار والأمن. والأردن يتميز بالاستقرار السياسي كنظام حكم والاستقرار السياسي في الدولة كدولة والاستقرار الداخلي كمجتمع.

"قطاع محرك للتنمية الاقتصادية"

أما القطاع بشكله الكلي والأرقام الرسمية تتكلم عن قطاع التشييد، ونلاحظ أنه شهد نسبة نمو مرتفعة (19%)، والكل يتكلم عن دور هذا القطاع كمحرك للتنمية الاقتصادية وإذا أردت أن تظلم القطاع تقول أن مساهمته (6%) لأنه ليس صحيحاً أن قطاع التشييد منعزل عن قطاع التعدين والمهاجر أو عن الخدمات الهندسية، وليس صحيحاً أنه بعيد عن قطاع الكهرباء أو أنه لا يعتمد على الصناعات التحويلية بل إنه يعتمد على كثير من الخدمات التي تحفز حركته وهي تنمو بنمو هذا القطاع. إذا النسبة الكلية المرجحة في رأبي لا تقل عن نسبة النمو التي حققها، وأعتقد أن الأهمية النسبية لمساهمة هذا القطاع في الدخل الكلي للبلد لا تقل عن 20%.

“التطوير العقاري لم يبدأ بعد!”

الحقائق السابقة جعلت كثيراً من الشركات تعلن عن مشاريع مختلفة، فهناك مشروع “هورايزون” الذي أعلن عنه بكلفة خمسة مليارات في العقبة لم يبدأ بعد وقد تم توقيع اتفاقيته. مشروع سرايا الأردن بأشكاله المختلفة كسرايا العقبة وسرايا البحر الميت وسرايا ديبين وسرايا العبدلي أيضاً مشاريع قائمة وتعمل الآن باستثمارات كبيرة. “تعمير” تعلن اليوم عن مشاريع متعددة كمشروع مادبا، الأندلسية، مشروع البحر الأحمر في العقبة، مشروع الزرقاء، مشروع الجيزة والمدينة الصناعية وثلاثة مشاريع أخرى سنعلن عنها في نهاية العام. كل هذه المشاريع تعني أنه يوجد مجال للحركة في مجال التطوير العقاري وأقول أن النمو للتطوير العقاري لم يبدأ بعد، وإذا أردت أن ترى التطوير العقاري الحقيقي اذهب الى دبي وشاهد النمو الحقيقي هناك. إذا لم هذا التشاؤم من التطوير العقاري ونحن لم نبدأ حقيقة بعد؟؟ والآن هناك من يقول أن هذه طفرة وأن هذه الشركات سوف تخسر، لكي تروا التطوير العقاري الحقيقي اذهبوا الى دول الخليج، السعودية تعلن عن بناء مدن كاملة بمليارات الدولارات، وكذلك أبو ظبي التي تدخل حالياً تلك المرحلة.

أعود وأقول بأننا لم نبدأ بعد بالتطوير العقاري بمعناه الصحيح، لغاية الآن لم نر الأبراج ويقال لك التطوير العقاري انتهى، في رأبي المتواضع أن التطوير العقاري قادم خلال السنوات الخمس القادمة وسيبقى عشر سنوات بعد الخمس سنوات بناء على الأرقام والدراسات، وأنظر الى الدراسات في الأجندة الوطنية عن حجم السكان الذي يصلون إلى السن الذي يجعلهم قوة فاعلة في الاقتصاد الوطني، وستدرك أن أمامك عشر سنوات أخرى ليتولد عندك حجم طلب مواز للطلب الموجود في الأردن.

“القطاع ليس سبباً للتضخم”

المطلوب فتح المجال أمام التطوير العقاري ليتحرك ولا نحاصر هذا القطاع بأي شكل من أشكال القوانين والتعليمات. الزخم في المشاريع ترك جدلاً حول الآثار المتوقعة حيث يقال أن الآثار السلبية له هو ارتفاع نسبة التضخم وارتفاع أسعار الأراضي وزيادة قدوم العمالة الوافدة ونمو القطاع على حساب قطاعات أخرى. دعوني أقول أن قطاع التطوير العقاري ليس هو السبب الرئيسي في التضخم وليست الزيادة في الطلب على الحديد والاسمنت هي التي أدت لارتفاع أسعاره بقدر ما هي الزيادة في أسعار المواد الأولية كالنفط والتي تعتبر المحرك الأساسي لهذا الموضوع، واتفق كلنا أن التضخم هو تضخم دفع الكلفة وليس تضخم الطلب، فالיום ليس أمامنا إلا أن نتواءم مع حجم التضخم العالمي، والمشكلة إذا عولج الأمر بسياسات كبح الطلب، تشكل مشكلة في الاقتصاد حيث ستؤدي الى تراجع الطلب. الجزئية الثانية تتمثل في القفزات النوعية لأسعار الأراضي ولا شك أن هذا الموضوع موجود ولا ننكره، فأسعار الأراضي ترتفع بشكل غير طبيعي في الأردن. فعندما أعرض أرض في أي منطقة وقيمت بطلب مليون دينار ثمنها لها يوجد هناك مشتر لها وحقي أن أستفيد منه، فهذا من جانب العرض والطلب، لكن إذا لم تجد هذه الأرض مشتر لها بهذا السعر ستنزل قيمة هذه الأرض. فسوق التطوير العقاري وكلنا نعرف أنه لا يخسر ولكن توقعات الريح هي التي تتغير. فيجب عدم قياس سوق التطوير العقاري بارتفاع أسعار الأراضي، فما يحدث لأسعار الأراضي في رأبي لأنها تعتبر “مخزناً للقيم” وليست تطويراً عقارياً.

فيما يتعلق بالعمالة الوافدة في هذا النوع من المشاريع، في رأيي الشخصي أنه لا يجب تقييد التطوير العقاري بقصة إحلال العمالة الوافدة، فهذا خطأ فادح، فلو قمت بتشغيل كل الأردنيين العاطلين عن العمل من حملة الدكتوراه الى الذين يحملون أي شهادة فلن يستطيعوا أن يحلوا محل العمالة الوافدة، يوجد عندنا حوالي 120 ألف عاطل عن العمل، أما العمالة الوافدة فتزيد عن هذا الرقم، وليس لنا مصلحة بتشغيل الأردنيين بأعمال صغيرة لا تناسبهم، وتشغيل الأردنيين في الأمور المهنية التي تتعلق بهذا القطاع، كل الذين يعملون بالتطوير العقاري في دبي والسعودية مثلا عمالة وافدة ولا يوجد سوى بعض الدول مثل مصر وسوريا تستخدم عمالة وطنية لأن العمالة تتوفر لديها.

“حوافز ضريبية”

وليس صحيحا أن هذا القطاع ينمو على حساب قطاعات أخرى، فهو ينمو بناء على الفرص الاستثمارية الموجودة ، كل ما في الأمر إذا أردت أن تحفز قطاعات اقتصادية فان دور صانع القرار بأن يوجه الحوافز الى قطاعات أخرى، القطاع العقاري لا يحصل على أي حوافز استثمارية ضريبية بأي شكل من الأشكال، وغير مطروح أن يحصل على حوافز مالية، فلو بنيت في الموقر أو في عمان تدفع نفس ضريبة الدخل.

وفيما يتعلق بالروابط الأمامية والخلفية (Forward & Backward Linkages) ، فإن هذا القطاع يخلق الكثير من عقود العمل للشركات الهندسية والفنية والتصميم، وله دور مباشر في حل مشكلة البطالة من خلال تشغيله المكاتب الهندسية ومكاتب الإشراف وغيرها من الخدمات، ويشكل مصدرا من مصادر الضرائب. لا شك أن الروابط الخلفية لهذا القطاع موزعة على قطاعات متعددة، ولذلك أقول أن 6% ليست معبرة، فهو ليس قطاع التشييد، بل هو قطاع يساهم فيه شركات خدمات وصناعة وأجهزة ومعدات وتجارة الأراضي وصناعات أخرى. وبالنسبة الى الروابط الأمامية حيث يوجد رهن عقاري وتأمين رهن عقاري وتمويل رهن عقاري، وكما تفضل الدكتور عدلي 16.5% من التسهيلات البنكية يستفيد منها التطوير العقاري بأشكاله المختلفة.

إن المؤشرات المختلفة المناسبة سواء ديموغرافية أو سياحية أو النشاطات الإقليمية، ومع ارتفاع حجم السيولة ومعدلات الفائدة المناسبة. فإنه لا بد من فتح سوق التملك، حيث مازال يوجد عندنا مشكلة بالنسبة للتملك فالأجنبي يحتاج الى عدة موافقات رغم أن الإمارات ودبي أجازت ذلك.

ويوجد عندنا مشكلة في الموافقات وما بعد الموافقات، إذ لا يجوز للتملك التصرف بالعقار إلا بعد مرور خمس سنوات، وقال لي سفير إحدى الدول: “قضيت 3 شهور في انتظار الموافقة على شراء مزرعة صغيرة وإذا أردت بيعها علي أن أنتظر خمس سنين” ولنرض أن صاحب العقار أراد بيعه فما المشكلة في ذلك، بالعكس فهو تحريك لسوق العقار. وكذلك مطلوب من النوافذ المصرفية الإسلامية أن يكون لها دور، فلقد ذكرت مجلة “الاقتصاد” لعام 2007 أنه يوجد 500 مليار دولار في النوافذ الإسلامية، لذلك لجأت بعض البنوك الأجنبية مثل HSBC و Citi Bank الى فتح نوافذ إسلامية حتى تستطيع أن تخاطب أنواع العملاء، فالعالم العربي عليه أن يطور المنتجات الإسلامية حتى يخاطب الشرائح المختلفة.

إن مشاكل بعض القطاعات لا تنتبه لها إلا بعد أن تصبح منتشرة بكثرة فنضع لها التشريعات، وأكبر دليل لنا على نجاح تلك التشريعات هو قطاع الاتصالات حيث تم تنظيمه بشكل جيد وتم حماية المستهلك من المنافسة غير المشروعة، ولذلك حصل على أسعار تنافسية، أما بالنسبة للقطاع العقاري، فالبلديات قائمة بدورها من خلال إصدار التراخيص والمتابعة، ولكن لا يوجد أحد يدرس حجم التوجه في الطلب والتراخيص، هل هي مناسبة أم غير مناسبة، ومن هنا أتت دعوة جلالة الملك للخطة الشمولية لعمان وإذا لم يتم تنظيم هذا القطاع بشكل سليم في ظل ما نشهده من توجه كثيف على التطوير العقاري سننتهي الى عمارات قبيحة الشكل تنبع صورة العاصمة أكثر من مساهمتها في تجميلها.

وأخيراً فإنني ما زلت أعتقد أن هذا القطاع ينمو بشكل كبير وله روابط قوية مع القطاعات المختلفة، وبعائدي إذا كان هناك شيء اسمه طفرة في قطاع التطوير العقاري فإنني أقول أنها لم تبدأ بعد، والنمو القائم حقيقي، وشكراً لكم جميعاً

“الدكتور عدلي قندح”

شكراً للدكتور خالد الوزني على العرض الممتع، وكالعادة الدكتور خالد يثير نقاطاً جديدة دائماً، وبصراحة قمت بوضع مجموعة جديدة من الأسئلة خلال المحاضرة، و لكن تم إجابة معظمها، وقيل أن أفتح المجال للمداخلات والأسئلة، أود أن أبدأ الحوار والنقاش بتوجيه التساؤلات التالية للدكتور خالد: هل تعتقد أن القطاع منظم في الأردن، علماً بأنه يوجد أكثر من جهة لها علاقة بهذا القطاع كالبلديات وأمانة عمان الكبرى ووزارة الأشغال ومؤسسات مختلفة، فعندنا أكثر من جهة مسؤولة عن القطاع بشكل مباشر؟ هل يؤيدني الدكتور خالد بأن عدم تنظيم قطاع التطوير العقاري هو الذي أدى إلى الزيادات الحاصلة في أسعار الاسمنت ومواد البناء المختلفة، ولا أريد أن أعرج على مواضيع أخرى؟ هل سيساهم هذا القطاع في تخفيف حدة البطالة، ولا أتكلم عن أحلال العمالة الأردنية محل العمالة الوافدة؟ عندما كنت مستشاراً لوزير العمل، دخلت في القطاع بشكل مباشر ومعقد، وعرفت ما هي مشاكله، ولدي إيمان شبه أكيد أنه من الصعب إحلال العمالة الأردنية محل العمالة الوافدة في بعض المهن في المدى القصير والمتوسط. لكن ما مدى مساهمة هذا القطاع في حل مشكلة البطالة علماً أن هذا القطاع يخلق نوعين من العمالة، النوع الأول في مرحلة الإنشاء والثاني في مرحلة ما بعد الإنشاء،

سأفتح المجال أمام المشاركين للمداخلات وطرح التساؤلات،،

وخلال النقاش طرح عدد من الحضور بعض الأفكار والمداخلات والتساؤلات المتعلقة بموضوع التطوير العقاري والارتفاع الكبير الذي طرأ على أسعار الأراضي والمساكن الذي رأى أحد المشاركين أنه يضر بالمواطن الأردني ولا يتناسب مع دخله ، فيما رأت إحدى المشاركات أنه يظهر أن التطوير العقاري غير مخطط له من حيث وجود البنية التحتية والخدمات ، داعية لأن يكون للحكومة دور في استصلاح الأراضي لمشاريع التطوير العقاري وعدم البناء في الأراضي الزراعية.

وتساءل أحد المشاركين أيضاً حول دور الشركات في التعاون مع الحكومة لتطوير هذا القطاع وفي تطوير البنية التحتية ، كما تساءل مشارك آخر حول ما إذا كان هناك عرض قد نتج عن التطوير العقاري مبيناً أن المشتري هو أما صاحب ثروة يستثمر بالعقار أو الذي يريد شراء ليعيش فيه مسكن والذي سيصبح صعباً عليه شراء مسكن في ظل ارتفاع الأسعار.

ومن ضمن التساؤلات التي طرحت أنه إذا حدثت ردة عكسية في سوق العقار فماذا سيكون تأثيرها على هذا القطاع ، وهل سيكون هناك نقلة من سوق العقار إلى سوق آخر؟

كما تساءل أحد المشاركين حول امكانية وضع ضوابط على شركات تطوير العقارات من حيث الأسعار كما تساءلت إحدى المشاركات عن دور الحكومة في توفير البنية التحتية والخدمات والمدارس والمستشفيات في المشاريع التي تنفذها الشركات كما تساءل آخر عن الحاجة إلى وجود هيئة لتنظيم قطاع العقارات كما تساءل عن حجم الاستثمار في هذا القطاع ، وقال آخر إن التطوير العقاري لن يكون دائماً وهو غير مخطط له من قبل الدولة بل من قبل الشركات التي رفعت أسعار الأراضي في عمان حيث ركزت عملها وتركت باقي أنحاء المملكة وكأنها تدعو الناس للسكن في عمان ، وهذا له آثار سلبية ديمغرافية واجتماعية مشيراً إلى أن هدف الشركات تحقيق ربح سريع، مؤكداً أنه كان على الحكومة توجيه الشركات إلى جميع مناطق المملكة .

وتساءل آخر عن سبب النظرة التشاؤمية حيال هذا النشاط العقاري؟

الدكتور خالد الوزني

أشكر الأخوة على هذه الأسئلة، سأبدأ في الرد من عند الدكتور عدلي وأعرج على بقية الأسئلة. سأل الدكتور عدلي هل هو قطاع منظم أم لا، هي نفسها تنطبق على المخطط أم لا، هل للقطاع مقومات استدامة أقول نعم، لأن هناك نمواً سكانياً يجعل الطلب على العقار مستمر. أما بالنسبة للمخطط الذي اعترضتم عليه، فقصة التخطيط مهمة ومحورية وأتفق معكم تماماً، وكانت الرسالة الملكية لعمان ذات أهمية للحفاظ على شكل عمان حتى لا تكون مشوهة بعد عدد من السنين، والمسألة الأخرى حتى نحافظ على الأراضي

لا شك أن التطوير العقاري إذا ترك له الأمر سيعتدي على كل الأراضي المتاحة أمامه ليحقق أرباحه، نحن نتكلم عن قطاع خاص الربح بالنسبة له جوهري. هناك دور مهم للدولة في مرحلة التحرر أكبر بكثير من دور الدولة الإنتاجي، ففي دورها الأول "الإنتاجي" فقد كانت هي المنفذ و المراقب على نفسها فكانت تتهاون مع نفسها، في ذلك الوقت إذا أردت خط هاتف كان يتوجب عليك الانتظار لسنوات لأن الجهة المقدمة هي الدولة، الآن هي خارج هذا الدور. أصبح دورها في تنظيم القطاع حتى لا تعدي الشركات على حقوق المواطن. أما قصة التخطيط المرتبطة بالتنمية فهو غير موجود كما ذكر بعض المشاركين أنفاً، فالمطلوب التنظيم المخطط للقطاع حتى ينمو لأنه يوجد حاجة إليه، نعم نريد مساكن في المستقبل و في نفس الوقت نريد مساحات زراعية لأنه لا يوجد اقتصاد متقدم نما إلا سبقه نمو قطاع الزراعة. أن بداية التنمية الاقتصادية بدأت بقطاع الزراعة، الصناعة التي قامت في أوروبا في عصر النهضة الصناعية قامت على قطاع الزراعة و بعدها قامت القطاعات الأخرى.

المسألة الأخرى التي ذكرت، وهي البنية التحتية، لذلك أكبر تحيز للقطاع العقاري هي البنية التحتية التي تخدم هذا القطاع. حتى في المدن الجديدة التي يتم انشاؤها خارج عمان كالجزيرة والزرقاء لا بد من وجود بنية تحتية متكاملة من مياه ومجاري وغيره، وبالتالي هناك حاجة لتنظيم هذا القطاع بألية تخطيطية يكون للحكومة الدور الأكبر فيها، و أعتقد أنها ستتم.

أخرج هنا على سؤال الدكتور عدلي، دور القطاع في الحد من مشكلة البطالة وزيادة أسعار المواد الأولية، أنا لا أبرئ القطاع في هذا، لكن ارتفاع أسعار النفط هي المحرك الرئيسي، ثانيا العرض و الطلب على الاسمنت تسبب في رفع أسعاره، أي أنه لم يكن وحده المسؤول عن هذا الارتفاع. في قناعتى الشخصية إذا أراد أن يخلق وظائف سيخلق، و إذا أردت نمو هذا القطاع لا تستطيع أن تمنع عنه أهم مصدر و هو العامل البشري، و إذا أراد أردني أن يحل محل العمالة الوافدة فلا يوجد مشكلة. أنا رأيي المتواضع أنه لا أحد سوف يعمل لإحلال العمالة. عندما كان الاقتصاد الأردني بطاقته القصوى في أواخر السبعينات لم يكن قائماً على الأردنيين فقط، المشكلة حسب ما أعتقد بعدم وجود خارطة عمالية توضح ما هي المجالات التي يعمل بها الأردنيون حتى تقوم بتوجيههم. لغاية اليوم تدرس تخصصات متشابهة في الجامعات لا تتواءم بأي شكل من الأشكال مع الحجم المطلوب لهذه التخصصات، مما يخلق بطالة في المستقبل، ومن هنا تأتي أهمية وضع خارطة عمالية لمعرفة كم التخصصات المطلوبة.

بالنسبة لحاجات ذوي الدخل المحدود، القطاع سوف يقبل عليها شئنا أم أبينا، فقد تسلمنا مشروعاً من مؤسسة التطوير الحضري وهي 15 ألف وحدة سكنية وتكاف الشقة من 21-40 الف دينار للشقة، وأعتقد أنها أسعار ملائمة لذوي الدخل المتوسط. قطاع العقار غير مسؤول عن إسكان الفقراء لأن الدولة مسؤولة عنه، وها هو جلالة الملك عبد الله الثاني يقوم ببناء مساكن للفقراء في المحافظات المختلفة و توزيعها، وحول ما ذكر عن ضبط الأسعار فهذا غير ممكن، لأن ما يحدد الأسعار هو العرض والطلب.

وإنني أرجو عدم الخلط بين قطاع العقارات و وسطاء الأراضي و شركات الإسكان، فشرركات الإسكان التي تبني عمارات وتبيعه مختلفة تماماً عن مفهوم التطوير العقاري. أما شركات التطوير العقاري لا تستطيع أن تمتلكها وتبيعه مباشرة حسب القانون، لأنها لا بد أن تجري عليها تطويراً معيناً، إلا إذا قامت ببيعها الى شركة تطوير عقارية أخرى أو أن تبيعها ضمن مشروع تساهم فيه، فلذلك هناك تجار أراض قاموا ببيع أراضي بأسعار مرتفعة جداً وهناك شركات إسكان قامت هي الأخرى برفع أسعار الأراضي نظراً لإقبال الناس عليها لاستهدافها مناطق معينة في البناء. هذا الموضوع مختلف تماماً عن فكر التطوير العقاري المبني على حزمة من المنتجات والخدمات لفائدة القاطنين. أما بخصوص الهيئة التنظيمية فهي غير ممكنة، ولا تطبق على مثل هذا القطاع، نحن نحتاج الى التخطيط المواكب لهذا النمو.

أخيراً أشكر لكم حضوركم و مشاركتكم الفعالة التي أثرت اللقاء