

	المصدر :	الشرق الاوسط	
9908	العدد :	13-01-2006	التاريخ :
108	المسلسل :	19	الصفحات :

رئيس الغرفة التجارية والصناعية في المنطقة الشرقية: نحتاج إلى تشريعات جديدة لتنظيم قطاع النشاط العقاري

عبد الرحمن الراشد: مشاريع بتروولية للاكتتاب قريباً في السعودية

حوار اقتصادي

ميرزا الخويدي

طالب عبد الرحمن الرائد، رئيس مجلس إدارة الغرفة التجارية والصناعية في المنطقة الشرقية، رئيس مجلس الغرف السعودية، بشريعات جديدة لتنظيم قطاع النشاط العقاري في السعودية، معيراً الأنظمة الحالية ليست كافية لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر، ودافع الرائد عن القطاع الخاص السعودي.

وأشار الرائد في حوار مع «الشرق الأوسط» في مكتبه بالدمام أن موضوع الرهن العقاري، والذي أنظر به الملك عبد الله بقرار صدر من مجلس الوزراء، من الطبعي أن يفتح مجالات كثيرة للإسكان والبناء وتعدي البيوت والشقق والتجديد المنتهي بالتمليك، ونظام الرهن العقاري من شأنه أن يحل المشكلة، فالأموال موجودة التمويل متوفر والمتقنون لهذا المتوفر حالياً هي الأنظمة التي تفتح المجال أمام هذه المشاريع.

وأكد أنه لم يكن هناك فشلاً في استبداء السيولة العقودية الكبيرة لدى الجمهور عوضاً عن تسريبها للدول المجاورة، معتبراً أن تعزيز الاستثمارات السعودية في الخارج مسألة إيجابية لا ينبغي الحذر منها، وتحدث عن مشاريع اقتصادية وصناعية ستطرح قريباً للاكتتاب بينها مشاريع لأزاسكو السعودية تتضمن مصافي النفطية المتبرول في البحر الأحمر والخليج العربي للتصدير، ومشاريع أخرى في قطاع التعدين.

● طالبت بقرارات تنظم النشاط العقاري السعودي، لكنها لاحظت أن النشاط العقاري، رغم حركته ونموه إلا أنه ما زال مجرد عملية بيع لأراضي ومخططات، لم يبن منها القطاع بشكل يخدم المواطن، أين بنوا الإسكان، أين برامج التمليك

أو الإيجار المنتهي بالتمليك... هل هي مشكلة شريعات؟

هناك مشكلة فيما يتعلق بالتشريعات، فمثلاً موضوع الرهن العقاري، والذي أنظر به الملك عبد الله بن عبد العزيز بقرار صدر من مجلس الوزراء، هذا النظام يجسّد مجالات كثيرة للإسكان والبناء وتملك البيوت والشقق والتجديد المنتهي بالتمليك، ونظام الرهن العقاري من شأنه أن يحل المشكلة، فالأموال موجودة التمويل متوفر والمتقنون لهذا التمويل موجودون، ولكن غير المتوفر حالياً هي الأنظمة التي تفتح المجال أمام هذه المشاريع.

المساهمات التي تجري على أراضي قضاء، يجري تخطيطها، ولكن بدا أن بعضها شابهت بعض الإعلانات، وبعضها كان خارجاً عن النطاق العمراني، ولم تكن هناك شفافية كافية في السابق، توضح للمستثمرين هذا النطاق العمراني، عدا عن التلاعب الذي جرى بعضه بسوء نية.

● متى يمكن الشاب السعودي من امتلاك بيت، اعتماداً على التمويل من بنك التسليف العقاري أسوة بالكثير من دول العالم؟

- حين نتكلم عن دول إنشاء شركات عقارية، فنحن نلاحظ أنه قبل نحو خمس سنوات لم يكن هناك هذا النوع من الشركات، اليوم هذه الشركات توفرت، تبني المساكن بالتقسيط وبدأت بداية متواضعة، لأن النظام الحالي المعمول به لا يساعد، وإذا كنا نريد أن نعمل البنوك والشركات فأولاً أن نوفر لها القوانين التي تعمل من خلالها وتحقق حقوقها.

● لدينا عشرات الآلاف من السيارات التي يبيع بنظام الإيجار المنتهي بالتمليك، فلم توفرت التشريعات هنا، واعتمد هناك؟

السيرة تختلف عن المنزل، فنحن نواجه مشاكل في أنظمة الإيجار، ولدينا قضايا كثيرة في الغرفة من هذا القبيل، فنحن نؤجر منزلاً لمواطن سعودي، ثم يتعثر عن السداد، فانت

تجد صعوبة بالغة لاسترداد عقارك وتقتضي سنين طويلة في المحاكم... وهذا يحتاج إلى نظام صارم يضمن حقوق المستثمرين في هذا القطاع حتى يوفر له القدرة على النمو والفعالية.

● كرتيس الخربة، رئيس مجلس الغرف، ماذا فعلت من أجل توفير الحل؟

- دعونا لتفعيل بعض الأنظمة التي كانت موجودة في السابق وتنظم هذا القطاع، كانت هناك أنظمة صدرت على عهد الملك فيصل وتنص على اتخاذ إجراءات معينة لتنظيم العلاقة بين الملك والمستاجر، وهذا النظام موجود ولكنه لا يفعل، فطلبنا تفعيله.

وفي المنطقة الشرقية في السعودية طالبنا بتفعيل هذا النظام، وما يجعل القطاع العقاري نامياً ومتطوراً في الدول المجاورة أكثر منه لدينا هو وجود هذه التشريعات والأنظمة الاستثمارية الواضحة والشفافة، وسهل التعامل بها، سواء فيما يخص الحصول على التمويل أو التجديد أو استرداد الحقوق، وهذه الأنظمة واضحة، ونحن هنا لا نزال لم ننجز بعد نظام الرهن العقاري، بالرغم من الحديث عنه منذ سنوات عديدة.

● نحن نطالب بزيادة القنوات الاستثمارية في النشاط العقاري، والتنظيمات الجديدة التي أصدرتها الدولة في إنشاء الصناديق وحفظ حقوق المستثمرين وتنظيم المساهمات العقارية ومشاركة هيئة سوق المال في ذلك، وهو يعطي المصداقية والثقة في الاستثمار العقاري، ونحن ننتقل القوانين الكاملة التي تجعل الاستثمار في هذا القطاع واضحاً وشفافاً.

● هل لدى القطاع الخاص السعودي معرفة واضحة بشأن تبعات الانضمام لنظمة التجارة العالمية؟ وهل هناك أية سيتم إيجامنا لتعريف معرفة الشركات بالتزامات السعودية تجاه المنظمة؟

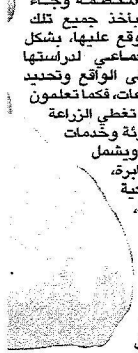
الجميع يعلم أن السعودية

فاوضت للانضمام في منظمة التجارة العالمية لمدة عشر سنوات، وكان هناك عتب من تغيب القطاع الخاص عن المفاوضات، ما دام المعنى بهذه البروتوكولات وتطبيقها هذا القطاع (الخاص) فلا بد من مشاركتها، وكانت هناك مشاركات محدودة ولكنها دون المتوقع، والغرف التجارية تتابع وتدرس، وكنا نخاف في تلك الفترة من نقص المعلومات، وكنا أيضاً نقدر أن المفاوضات يحافظون على سرية إجراءاتهم حتى لا يفقدون القدرة التفاوضية مع الدول الأخرى، لكن هذا الموضوع كان في الماضي.

اليوم السعودية أصبحت عضواً في المنظمة وجاء دور الغرف بأخذ جميع تلك الاتفاقيات للوقوف عليها، بشكل ثنائي أو جماعي لدراستها وتطبيقها على الواقع وتحديد وتفقد القطاعات، فكما تعلمون هناك اتفاقات تغطي الزراعة وتجارة التجزئة وخدمات الموانئ، وبشكل التجارة العابرة، وحقوق الملكية الفكرية، والمشتريات الحكومية وأشياء كثيرة..

● ونحن في الغرف أخذنا نعمل ما وقعت عليه من السعودية من اتفاقيات متعددة الأطراف أو ثنائية وكذلك البروتوكولات العامة لدراستها ومعرفة المجالات المرشحة للانفتاح ونسبته وتفواته، ومدى ملائمتها للمستثمر المحلي، وسبقه بدور التوعوية عبر المزيد من النشر وعقد الندوات وورش العمل وفي الأشهر القادمة سوف تلمسون شيئاً من هذا.

● هناك من يرى أن اقبال السعوديين الكبير على الاكتتاب في شركات خليجية سببه نقص الطاقة



المصدر : الشرق الاوسط

التاريخ : 13-01-2006 العدد : 9908

الصفحات : 19 المسلسل : 108

عبد الرحمن الرشيد
(تصوير عمران حيدر)



وستطرح للإكتتاب العام وستدعو للمستثمرين للاسهام فيها وهو توجه جيد... كذلك دعوة الشركات للتقريب عن الغاز... وفتح قطاع التعدين على مصراعيه، وشركة معادن لديها استثمارات قُربو على 8 مليارات، ولها استثمار في (راس الزور) ستكون فيه معادن كهيئة ملكية ثانية متخصصة لقطاع التعدين ومعالجة الفوسفات.

للاقتصاد الوطني، ونحن أيضاً مع تحسين بيئة الاستثمار. ● إلى أي مقدار تحسنت منه البيئة وماذا تحتاج؟ هناك العديد من الامور تغيرت بالمرة، على سبيل المثال هناك مجالات كانت مقفلة بالمرة، كقطاع الغاز.. كذلك ارامكو التي بدأت تتحدث عن إنشاء مصافٍ لمشتقات البترول في البحر الأحمر والخليج العربي بقصد التصدير،

ثانياً.. أن المستثمر يبحث عن العائد الأفضل والربحية أينما كانت، فحين يكون هناك عرض في الخارج يقدم عائداً مغرباً فإن المستثمر سيتجه إليه على أية حال. ونحن نشجع أن تكون للمستثمر السعودي القدرة على توجيه استثماراته أينما وجدت الفرصة، وشراء الأصول الاستراتيجية بعيدة المدى، وهذا يعطي بعداً كبيراً

الاستيعابية للشركات الوطنية، مما أدى لتسرب أموال كبيرة للخارج، ما تفسرك؟ - اولاً.. لا بد أن نعي أن استثمار قطاع الأعمال في الخارج ليس ظاهرة سلبية، بل هو ظاهرة إيجابية، فحين تستثمر السعودية أموالها في الخارج فهي تفتح بعداً اقتصادياً إضافياً لهذا البلد، وهذا ما فعلته الدول العظمى كالولايات المتحدة.