

اسم المصدر : الجزيرة

التاريخ: 2015-01-21 رقم العدد: 0 رقم الصفحة: 26 مسلسل: 155 رقم القصة: 1

أشار إلى التطور المتسارع لبيئته التشريعية والتنفيذية.. رئيس الاتحاد العقاري في الدول الإسلامية محمد آل مفرح لـ «الجزيرة»:

السوق العقاري السعودي بحاجة لبداية تدعم العرض عوضاً عن رسوم الأراضي البيضاء

دراسة إنشاء شركة دولية للمسكن الميسر برأسمال 500 مليون دولار لتقديم حلول التطوير

القاهرة - حوار: سجي عارف

أكد الدكتور محمد بن يحيى آل مشرف ورئيس مجلس الاتحاد العقاري في الدول الإسلامية وأحد المستشارين السعوديين في جمهورية مصر العربية أن الإسكان قضية مهمة تحاطب حياة كل إنسان وأنها مشكلة تتركز للمواطنين السعوديين داخل المملكة، مشيداً بالتغيرات الكبيرة التي يشهدها السوق العقاري السعودي على مستوى الأنظمة العقارية، لافتاً إلى الحاجة لسن تشريعات وتقديم تسهيلات تزيد من العرض بدلاً من تشجيع زيادة الطلب أو الحد منه، مشجعاً على إبراز قيادات الجيل الجديد من شركات التطوير والاستثمار العقاري لتواجه سوق ويخططون على المدى المتوسط والبعيد ويطلقون مشروعات نوعية متكاملة، وتناول الدكتور آل مشرف في حوار مع الجزيرة، أبرز المشروعات التي يقدمها الاتحاد العقاري في الدول الإسلامية والذي يعمل في 57 دولة إسلامية بالإضافة إلى التحدي التي تواجه سوق العقار بالمملكة. وفيما يلي نص الحوار:

❖ في البداية نود أن نعرفنا أكثر عن الاتحاد العقاري في الدول الإسلامية؟

– انطلاقاً من إرادة صادقة لدى الاتحاد العقاري المشترك من خلال القطاع العقاري وتكثيف دوره في تحقيق نهضة ونهضة دول منظمة التعاون الإسلامي، وتعزيز الشعور بالفخر والانتماء من قبل رؤاد الأعمال في القطاع العقاري، وإسهاماً في تنمية المكتسبات والثروات التي فُتحت من أسس الحضارة في الدول الإسلامية، ولتأكيداً بأهمية التعاون لتحقيق الإبداع في كافة الدول الإسلامية، وتقديراً لمُسؤولياتنا في الجمع بين المنعنيين بالشأن العقاري في الحيز الواسع التي توجد وتوجيه جهودهم في مجال الاستثمار العقاري، يحقق الشراء المشترك، وحرصاً على تنظيم العمل بأعلى درجات الجودة والمؤسسية، تمَّ إطلاق مبادرة الإسكان في هذا الاتحاد العقاري والاتصال كل كل برزيم له من أنظمة أساسية وبرامج مؤسسية وهذا يستعني أن تكونه بالشكر والتقدير لما تم تقديمه من جهود كبيرة وقدم عليها منظمة التعاون الإسلامي في دورتها الحالية 41 برئاسة الملكة مملكة في صاحب السمو الملكي الأمير سعود الفيصل وزير الخارجية وبتأييد صاحب السمو الملكي الأمير عبدالعزيز بن عبدالله بن عبدالعزيز، مع الحركة الدولية للتكبير والعمل أمين للمنظمة الإسكاني إيلام مدني.

❖ حدثنا عن الاتحاد العقاري وأهدافه باعتبار رئيساً له؟

– وقع أصحاب السمو والمعالي وزراء خارجية الدول الأعضاء في منظمة التعاون الإسلامي الموافقة على قرار لتأسيس (الاتحاد العقاري في الدول الإسلامية) إلى المنظمة خلال أعمال اجتماع الدورة الأربعين لمجلس وزراء خارجية الدول الإسلامية والتي عقدت بمدينة كوتاكري بجمهورية غينيا خلال الفترة (8-6 صفر 1435هـ الموافق 11-9 ديسمبر 2013م) رقم القرار (رقم 5/140/5 ت) وقد أتب الاتحاد منذ توقيع القرار على تهيئة إمكانياته وبرامجه ليكون ذراعاً فاعلاً وامتداداً كبيراً لما نصوب إليه منظمة التعاون الإسلامي التي تضطلع بدور كبير تجاه الدول الإسلامية، ويكون الاتحاد العقاري للمنظمات التنموية والعاملة في منظمة التعاون الإسلامي انطلاقاً من دولة قطر في جمهورية جيبوتي التي يخصها الاتحاد العقاري جزئيل الشكر لدعمها المميز للاتحاد وقدر كل القدرات اللازمة لاتطلاقه ويسعى الاتحاد إلى تعزيز اقتصاد الدول الأعضاء من خلال القطاع العقاري والوصول به إلى المستويات العالمية وتنمية أعمال وتجاهات الأعضاء وفتح آفاق



محمد آل مرشح

الأوقاف بين الدول الإسلامية والمشروع الرابع صندوق (مناير الحضارة): بالتنسيق مع جهات متخصصة، ونظراً لما للسجاد والفرش، بزيادة إيراداتها وتساهل تعاونها مع الدولة كما وقَّع اتفاقيات مبدئية مع دولة إسلامية أخرى لتشكيل فريق استشاري متخصص بغرض دراسة نظام الاستثمار وتطويره بما يضمن تشجيع المستثمرين وحماية استثماراتهم ونقل الخبرات الناجمة من الدول الأخرى ليضاهي (الاتحاد العقاري) في مناقشات جادة ومقدمة من ثلث دول إسلامية لتقديم حُرر شامل ومكامل مبني في أساس استراتيجي وقانوني يخدمهم على المدى البعيد لخدمة الحاجات والعتمدين سونياً إلى مكة المكرمة والزئين يزيد عددهم عن عشرات الألاف من كل دولة من الدول الثلاث، أما بخصوص المشاريع فإن الاتحاد في دراسات نهائية لتأسيس خمسة مشاريع طورها الاتحاد: للمشروع الأول وهو عبارة عن (صندوق استدامة الاتحاد العقاري للاتحاد في دول منظمة التعاون الإسلامي) ويبلغ حجمه 250 مليون دولار وخمسة مشاريع طورها الاتحاد: والسوق العقاري الدائم في عدد من العواصم الإسلامية الهامة، والمشروع الثاني إنشاء (الشركة الدولية للمساكن الميسرة) برأس مال مدفوع 500 مليون دولار تهدف إلى تقديم حلول تطوير للمساكن البديلة لشريحة واسعة من مواطني الدول الإسلامية ذوي الدخل دون المتوسط والمشروع الثالث إنشاء (الشركة الدولية لاستثمار الأوقاف الإسلامية) برأس مال مدفوع 500 مليون دولار تهدف إلى تطوير واستثمار الأوقاف التي تعطلت فترة زمنية طويلة نتيجة لأسباب عديدة أهمها عدم وجود إدارة أو رأس مال. كما أنها ستشارك في نقل الخبرات الناجمة لإدارة واستثمار

الحكام على السوق العقارية في المملكة بشكل عام دون تفصيل أو استثناء وهو أمر غير منطقي وغير علمي وليس المفرد كائناً من كان أن يحكم على مجمل السوق (سوق يتخفف أو يزيد)، يتأثر (بشماره) ويضمو (بسرعة)، يتأثر بشكل مباشر بانخفاض أسعار السلع الفيزيائية وأسواق المال المحلية والدولية أو لا يتخفف أبداً. يجب أن تكون الأراء مبنية على دراسات تحدد كل قطاع بشكل منفصل فقطاع الأراضي غير الأراضي السكنية الصغيرة المهيأة للتداول أو البناء، وقطاع الشقق السكنية غير قطاع الغرف الفندقية. وفس على ذلك.

❖ كيف ترى فرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة؟

– إن الجهات المعنية تقوم بدراسات مستفيضة تقوم الموضوع من ناحية قانونية وشرعية ومن ناحية تأثيره على السوق العقاري المحلي ونحن لم نقم بهذه الدراسات ولم نخطغ على نتائجنا لتعرف ما القرار السليم. ولكن ليس للتحفظات التالية: ففريدة انكسعت على الثبات والنمو مستجد أن أغلب من يبدون برامج في الموضوع إما مستثمرين كبار سيتضررون من هذا القرار فهم لا يرون شريعته ولا أنه من المنصف التعامل به ويؤكدون أن (الرسوم) ستدفع من قبل المشترين النهائي وهذا فيه جانب صحيح لكنه لا يُغفل أن المال سيدفع الرسوم طول فترة الاحتفاظ بالأرض وإنما مستثمرين صغار أو من المشترين النهائيين الذين يرون في القرار ملائمة لتخفيض أسعار الأراضي وذلك فهم يؤيدونه بكل قدراتهم. وأيضا ما فيه جانب صحيح لأنه يغفل وجود مقربة مادية لدى ملاك الأراضي قد تحول دون وقوعهم في دائرة الضغوط فضلاً عن آليات لتطوير وتكامل العقارية ابتداء من تحكم السوق العقارية ابتداء من التسجيل الجيني وتثبيت للكليات ومروراً بوزارة التجارة وأنظمة البيع على الخريطة وانتهاء بالحكام العقارية المتخصصة. هو توجه عام وخطوة حقيقية ليداه السوق الوطني بشكل كامل.. ولا بد من التسرع فيه على الأهلية واستعجال خطوات قدر منظمة دول التعاون الإسلامي

بالمملكة والاتسار فيه؟

– السوق العقاري بالمملكة له خصائص عديدة ومميزات ففريدة انكسعت على الثبات والنمو مستجد أن أغلب من يبدون برامج في الموضوع إما مستثمرين كبار سيتضررون من هذا القرار فهم لا يرون شريعته ولا أنه من المنصف التعامل به ويؤكدون أن (الرسوم) ستدفع من قبل المشترين النهائي وهذا فيه جانب صحيح لكنه لا يُغفل أن المال سيدفع الرسوم طول فترة الاحتفاظ بالأرض وإنما مستثمرين صغار أو من المشترين النهائيين الذين يرون في القرار ملائمة لتخفيض أسعار الأراضي وذلك فهم يؤيدونه بكل قدراتهم. وأيضا ما فيه جانب صحيح لأنه يغفل وجود مقربة مادية لدى ملاك الأراضي قد تحول دون وقوعهم في دائرة الضغوط فضلاً عن آليات لتطوير وتكامل العقارية ابتداء من تحكم السوق العقارية ابتداء من التسجيل الجيني وتثبيت للكليات ومروراً بوزارة التجارة وأنظمة البيع على الخريطة وانتهاء بالحكام العقارية المتخصصة. هو توجه عام وخطوة حقيقية ليداه السوق الوطني بشكل كامل.. ولا بد من التسرع فيه على الأهلية واستعجال خطوات قدر منظمة دول التعاون الإسلامي

منها على سبيل المثال: نظام المسارات السريعة لتطوير الأراضي واستخراج الرخص البناء والخدمات من قبل البلديات والجهات الرسمية، ونظم التسهيلات الحكومية التي تصل لإفراط ملاك الأراضي تكلفة التطوير للبنية التحتية دون فوائد، ونظام إلزام مشتري الأرض بعمل مشروع خلال عامين فإذا تأخر ففرض عليه الرسوم وتراخي عاماً بعد عام، ونظام فرض رسوم على المضاربين الذين يبيعون ويشترون دون إضافة قيمة للأرض.. مثل هذه الأنظمة من شأنها أن تسهل وتؤدي إلى زيادة العرض ثم يتحكم السوق والأسعار وفق معادلة العرض والطلب أيضا نرى أنه متى ما فرض قرار مشابه.. فهو يجب ألا يكون فرض رجعي على اللاد السابقين.. بيا تطبيق القرار بانتقال الملكية كالم عبيد..

❖ كيف ترى مشكلة الإسكان في المملكة؟

– الإسكان قضية مهمة لأنها تحاطب أساس حياة كل إنسان فلو كانت نسبة المحتاجين إلى سكن نسبية بسيطة جداً، فهذا يعني أن هناك بشرًا حياتهم غير قائمة على الأمن والاستقرار والشارح فيها أمر يمثل مشكلة الحكومة السعودية بتوفير الله حطت خطوات نوعية منذ إطلاق وزارة الإسكان المتخصصة في مواجهة هذه المشكلة. ونرى جهوداً كبيرة ومشاريع عديدة يجب أن تتطلب ملاحظة أمرين: الأمر الأول أن خطط الوزارة بحاجة إلى أن تعرض للنموذج بشغافية أرقاما دقيقة حول نسبة العرض والطلب للسكان، وبالتالي تضع أهدافا متمثلة في أرقام سنوية يسهل معها تقدير حجم الجهد والإنتاج الذي تقوم به كوزارة متخصصة الأمر الثاني أن حل هذه المشكلة لا يتلخص عند قرار وجود وزارة الإسكان في تتطلب قرارات وأنظمة متكاملة بين عدة وزارات وجهات تصب في صالح حل المشكلة وزارة البدييات والعدل مهمة لأن الأراضي مرتبطة بها، وزارة العمل مهمة لأن قراراتها تؤثر على عمالة وتكلفة المقاولين، وزارة التجارة مهمة لأنها تحكم أسعار مواد البناء، ومؤسسة النقد مهمة سوق المال مهمة لضرورة بنوك الإسكان.. وغير ذلك.

صندوق استدامة برأسمال 250 مليون دولار لتأسيس معارض عقارية دائمة في عدة عواصم إسلامية

من إيجابيات الحراك العقاري بالمملكة ظهور جيل من المطورين قادرين على التأقلم مع احتياجات السوق

المقدرة المادية لدى ملاك الأراضي قد تحول دون وقوعهم في دائرة الضغوط الناجمة عن فرض الرسوم

المستثمر السعودي لاقت الحضور في عدة دول وتحديدا في قطاع الفنادق والمستشفيات ومراكز التسوق

❖ حدثنا عن الاتحاد العقاري وأهدافه باعتبار رئيساً له؟

– وقع أصحاب السمو والمعالي وزراء خارجية الدول الأعضاء في منظمة التعاون الإسلامي الموافقة على قرار لتأسيس (الاتحاد العقاري في الدول الإسلامية) إلى المنظمة خلال أعمال اجتماع الدورة الأربعين لمجلس وزراء خارجية الدول الإسلامية والتي عقدت بمدينة كوتاكري بجمهورية غينيا خلال الفترة (8-6 صفر 1435هـ الموافق 11-9 ديسمبر 2013م) رقم القرار (رقم 5/140/5 ت) وقد أتب الاتحاد منذ توقيع القرار على تهيئة إمكانياته وبرامجه ليكون ذراعاً فاعلاً وامتداداً كبيراً لما نصوب إليه منظمة التعاون الإسلامي التي تضطلع بدور كبير تجاه الدول الإسلامية، ويكون الاتحاد العقاري للمنظمات التنموية والعاملة في منظمة التعاون الإسلامي انطلاقاً من دولة قطر في جمهورية جيبوتي التي يخصها الاتحاد العقاري جزئيل الشكر لدعمها المميز للاتحاد وقدر كل القدرات اللازمة لاتطلاقه ويسعى الاتحاد إلى تعزيز اقتصاد الدول الأعضاء من خلال القطاع العقاري والوصول به إلى المستويات العالمية وتنمية أعمال وتجاهات الأعضاء وفتح آفاق