الشركات الجديدة تضع شروطاً أكثر مرونة.. وتنأى عن التجربة الأمريكية

السعودية: 23 مليار دولار حجم التمويل العقاري المتوقع سنوياً

لاتزال ردود الفعل تتوالى حول صدور اللوائح التنظيمية لنظام التمويل العقاري في السعودية التي أصدرتها مؤسسة النقد السعودي «ساما» أول أمس، وتنتظر أسواق العقار صدور لائحتين قريبا.

وتعد اللوائح الأهم لتنظيم قطاع التمويل الإسكاني الذي ينظر إليه كمحرك رئيسي للنشاط الاقتصادي في المملكة، خاصة في قطاع البنوك.

وقدرت مصادر لصحيفة «الشرق الأوسط» أن ترفع اللوائح الجديدة حجم القروض العقارية في السعودية بحوالي 32 مليار دولار سنويا عن مستوياتها التي بلغت في العام الماضي حوالي 12.8 مليار دولار.

ومن جانبه قال البنك الأهلي التجاري السعودي إن اللوائح التنظيمية للتمويل العقاري التي صدرت يوم الأحد سيكون لها تأثير محدود على المصارف وإن كان لها تأثير على البنوك سيكون فقط على المدين المتوسط والطويل.

وأضاف أن اللوائح لم تأخذ في الاعتبار مشكلة رئيسية في قطاع الإسكان السعودي وهي عدم وجود سكن ملائم وبالسعر المناسب للقدرة المالية للمقترض السعودي.

وأشار البنك السعودي الذي يعد أكبر بنوك الخليج والشرق الأوسط في تعليقه إلى أن أحد البنوك الكبرى في السعودية لديه 400 ألف طلب مقدم للحصول على قرض عقاري من مواطنين تؤهلهم مرتباتهم للحصول على قرض ولكنهم لا يجدون العقار المناسب وأن هذا الرقم تضاعف.

وقال البنك الأهلي التجاري: «حتى في حال أصبحت مسألة الحصول على قرض عقاري سهلة عبر الشركات الخاصة فإن المقترضين من الطبقة الوسطى أمامهم عرض محدود من المساكن التي تناسبهم».

وترى «ستاندرد اند بورز» أن الإجراءات القانونية المتعلقة بنزع ملكية العقار من صاحبه في حال عدم تسديد الأقساط تعد العقبة الرئيسية التي تقف أمام البنوك السعودية لزيادة حجم الإقراض العقاري.

وحتى الآن فإن البنوك السعودية تمنح قروضا لشراء المنازل ولكنها قروض عقارية حسب ما هو مفهوم في الغرب، حيث إنها لا تستطيع إخراج المقترض من المنزل في حال عدم تسديد الإقراض لأنه لا يوجد قانون يجيز ذلك.

وحسب بيانات «ساما» فإن البنوك السعودية رفعت من حجم قروضها العقارية في العام الماضي لأنها تتوقع صدور لائحة بذلك خلال العام الحالي، وحسب بيانات «ساما» فإن القروض العقارية ارتفعت في السعودية بنسبة قياسية بلغت 83 في المئة العام الماضي وبحجم وصل إلى 48 مليار ريال «12.8 مليار دولار».

وقدرت «ستاندرد اند بورز» أن يبلغ هذا المعدل القياسي في حجم القروض العقارية بعادل قرابة 5.0 في المئة من إجمالي الناتج المحلي السعودي.

ونصت الإجراءات الجديدة على إنشاء شركات للتمويل العقاري والأيقل رأس المال المدفوع عن 200 مليون ريال وستخضع هذه الشركات لرقابة «ساما».

ونسبت وكالة بلومبيرغ إلى شركة كابيتاس غروب إنترناشونال ليمتد التي تتعامل في التمويل الإسلامي في السعودية قولها إن اللوائح الجديدة سترفع حجم القروض العقارية سنويا بحوالي 32 مليار دولار.

وقال محمد آل محمد، الرئيس التنفيذي لشركة بواني العالمية، «حجم الطلب الحالي على قروض التمويل العقاري في السعودية كبير جدا، ولا يمكن للبنوك التجارية وحدها أن تسد حجم هذا الطلب، لذلك من الحاجة الملحة أن يكون هناك مزيد من قنوات التمويل الجديدة، وهو الأمر المشجع لإنشاء شركات متخصصة في التمويل العقاري فقط».

ولفت آل محمد إلى أن شركات التمويل العقاري التي من المزمع الترخيص لها في السوق السعودية، ستقف أمام مرحلة تاريخية جديدة، متوقعا أن تكون هذه الشركات في تقديم قروض التمويل العقاري أكثر مرونة مما عليه البنوك التجارية خلال الوقت الحالي، لذلك من المتوقع ألا تكون شروطها المتعلقة بتقديم القروض العقارية معقدة، كما هو الحال في قروض التمويل العقاري البنكية.

من جهة أخرى، يرى الدكتور سالم باعجاجة، أستاذ المحاسبة في جامعة الطائف، أن الوحدات السكنية الصغيرة ستكون الأكثر طلبا خلال الفترة المقبلة.

وقال: «مع صدور لائحة التمويل العقاري، والوفاء بكثير من طلبات الراغبين في تملك المساكن، فإن الطلب على الوحدات السكنية الصغيرة من المتوقع أن يكون أكثر زخما خلال الفترة المقبلة، خصوصا أن أسعار الوحدات السكنية المتوسطة أو الكبيرة ستكون أكثر تكلفة، وهو الأمر الذي لا يستطيع المقترض الإيفاء أو الالتزام به».

وأشار باعجاجة، إلى أن البنوك التجارية ستسعى خلال الفترة المقبلة إلى ابتكار أدوات جديدة من شأنها المنافسة بقوة على كعكة السوق مع شركات التمويل الجديدة، مبينا أن الشروط الحالية التي تسنها البنوك التجارية أمام الراغبين في الحصول على التمويل العقاري، أكثر تعقيدا من الشروط التي من المتوقع أن تسنها شركات التمويل الجديدة.

وحدات عقارية في السعودية

خاجة: «نفط الخليج» ترصد مليون دولار سنويا لمشروعات تعنى بالمسؤولية المجتمعية

«كونا»: قال مدير مجموعة مساندة الادارة في الشركة الكويتية لنفط الخليج عبدالحميد خاجة ان الشركة ترصد سنويا بحدود مليون دولار أمريكي للقيام بمشروعات تندرج تحت بند المسؤولية المجتمعية.

وأوضح خاجة في تصريح صحافي على هامش احتفالات الشركة بالعيد الوطني ويوم التحرير في مخيمها الربيعي أمس ان «نفط الخليج» تحرص على القيام بمسؤولياتها المجتمعية على أكمل وجه ولديها أنشطة على المستوى البيئي والتعليمي والصحي والترفيهي وذلك من خلال تشكيل فريق مختص تحقيقا لأكبر مساهمة فعالة في تلك الانشطة.

وذكر ان الشركة قامت بمشروعات متميزة خاصة بالمسؤولية المجتمعية منها مشروعات تعليمية كمشروع انجز العام الماضي متمثلا بإنشاء مكتبة «كمبيوتر» لطلبة الجامعة - قسم الهندسة الى جانب فعاليات أخرى مماثلة علاوة على حملات لمرض السكر منها شراء 20 مضخة للمصابين بالمرض.

وبين خاجة أن العام الحالي سيشهد «طفرة نوعية» في اعمال الشركة المجتمعية أيضا وتم دراسة تعد حاليا لتنفيذ مشروعات ذات كلفة قليلة وفائدة كبيرة.

من جانبه قال المدير التنفيذي للموارد البشرية في عمليات الخفجي المشتركة بالشركة الكويتية لنفط الخليج حسين الرشود ان لدى الشركة حملة توظيف في الخفجي لعدد 81 وظيفة في الجانب الكويتي وفيها ثلاث فئات من حديثي التخرج وحملة الدبلوم وأصحاب الخبرة من جميع التخصصات منها المحاسبة والادارة والهندسة الميكانيكية.

وذكر الرشود من بين أهداف الشركة «زيادة عدد العاملين في الخفجي للقيام بالأعمال المطلوبة ولتحقيق العدد المطلوب بنسبة 50 في المئة مع الجانب السعودي ليكون عدد الكويتيين موازيا لعدد السعوديين العاملين في المنطقة».

وبين أن هناك خطة للتعيينات والتوظيف حيث طرح الجزء الاول منها بتعيين 81 موظفا وتتم الآن عملية الفرز لأوراق المتقدمين ومن ثم اختبار اللغة الانكليزية ثم اختيار التخصص والمقابلات ومن يجتاز الاختبارات يلتحق للعمل بالشركة بكل شفافية ووضوح بحسب مركز بين المجتازين للاختبارات والوظائف الشاغرة و«هذه هي الحملة الاولى على أن يتسلم المعينون أعمالهم في الأول من شهر أغسطس المقبل وستليها حملة أخرى تبدأ اجراءاتها في الصيف المقبل لتعيين 125 موظفا».

النفط يتراجع عن 114 دولاراً بفعل عدم التيقن بشأن إيطاليا

لندن «رويترز» - نزلت العقود الآجلة لخام برنت دون 114 دولارا للبرميل أمس متأثرة ببواعث قلق إزاء نمو الطلب وتجدد المخاوف من عدم الاستقرار في منطقة اليورو المثقلة بالديون بفعل فراغ سياسي محتمل في إيطاليا.

وقد تتبدد المكاسب الطفيفة التي سجلتها أسعار النفط منذ بداية العام بسبب عدم التيقن في روما ومخاوف من كبح التحفيز الاقتصادي في الولايات المتحدة وبيانات ضعيفة لقطاع الصناعات التحويلية في الصين. وسجل خام برنت أقل مستوى للجلسة عند 113.26 دولارا للبرميل وهو أقل سعر له منذ 29 يناير ويحلول الساعة 0940 بتوقيت جرينتش انخفض 99 سنتا إلى 113.45 دولارا. ونزل الخام الأمريكي 84 سنتا إلى 92.27 دولارا بعد أن هبط في وقت سابق إلى 91.92 دولارا وهو منخفض لم يبلغه منذ الرابع من يناير.

مختصون: دعم المنشآت المتوسطة يخفض الاعتماد على النفط في السعودية

اتفق مستثمرون ومختصون في القطاعين المصرفي والتجاري على أن عملية التوسع في تشغيل المنشآت المتوسطة والصغيرة سيكسب الاقتصاد الوطني قوة هائلة تستطيع أن تخفض الاعتماد على النفط، مؤكدين أن غالبية المؤسسات المتوسطة والصغيرة يمكنها استيعاب ملايين السعوديين الباحثين عن عمل.

في البداية، قال رجل الأعمال سعيد علي البسامي: الناتج المحلي الاجمالي يشمل ثمن البترول وهو استهلاك لثروة طبيعية كثرت أو قلت ويجب أن نستغل هذه الفترة وهذا الزمن لنعمل على تطوير انفسنا لنكون على جاهزية للاستغناء عنها، والتوجه للمشروعات المتوسطة والصغيرة والصناعات التحويلية من الفرص الناجحة في مدينتي الجبيل وينبع وتحقق مكاسب نتجاوز سوقي الأسهم والعقار.

وأشار إلى أن خطواتنا الاقتصادية يجب أن تختلف عن تحركاتنا في الماضي، فنحن اليوم قوة اقتصادية ضمن أكبر عشرين اقتصاداً، لذا يجب تفعيل مشاركة القطاع الخاص غير النفطي في ايرادات الدولة، وتحريك الودائع البنكية وتحويلها لمشاريع منتجة للتخلص من البطالة.

ويقترح المصرفي عبدالله هزاع الجفري تحويل المبالغ الهائلة المرصودة منذ سنوات عديدة في صندوق الموارد البشرية دون الاستفادة منها إلا بقدر محدود الى إنشاء مؤسسة تكافل اجتماعي تقوم بالأعمال الاستثمارية وتنفق على المستفيدين من البرامج التي تحتاج إلى تطوير حيث يتحمل الصندوق عبء الانفاق نيابة عن ميزانية الدولة. وأضاف أن الارقام المتدنية لمشاركة القطاعات غير النفطية في قاعدة الايرادات مستمرة بتواز مع ارقام البطالة في مستويات غير جيدة ولا تحقق تقدما يتناسب مع الرغبة الحقيقة في التنمية.

وزير الاقتصاد الألماني: لا بديل عن الإصلاحات الاقتصادية في إيطاليا

برلين «رويترز» - قال وزير الاقتصاد الألماني فيليب روزلر انه كان ينتظر أن تحقق الاحزاب المؤيدة للاصلاح نتائج أفضل في الانتخابات الإيطالية وطالب ايطاليا ثالث اكبر اقتصاد في منطقة اليورو بالمضي قدما في تطبيق الإصلاحات.

وقال روزلر في بيان «لا بديل عن الإصلاحات الهيكلية الجارية بالفعل الان والتي تشمل تعزيز الميزانية وزيادة القدرة التنافسية» مضيفا ان كل الاحزاب الإيطالية بحاجة الى المساهمة في اشاعة الاستقرار في البلاد المحملة بديون ثقيلة.

وتواجه ايطاليا مازقا سياسيا بعد الانتخابات البرلمانية التي جرت في مطلع الاسبوع واصبحت خلالها «حركة خمسة نجوم» بزعامة نجم الكوميديا بيبي جريلو القوى حزب في البلاد ولكن هذه الانتخابات لم تؤد الى حصول حزب على اغلبية واضحة في البرلمان.

وقال حليف للمستشارة الالمانية انجيلا ميركل ان ايطاليا بحاجة الى حكومة قادرة على العمل تمضي قدما في الاصلاحات الاقتصادية لرئيس الوزراء المنتهية ولايته ماريو مونتي. وقال مايكل جروسه برومر زعيم الكتلة البرلمانية للاتحاد الديمقراطي المسيحي لميركل «من المهم ان يكون لدى ايطاليا حكومة قادرة على العمل، يجب الاستمرار في مسار مونتي الاصلاحي».

فيليب روزلر

الخبراء والتجار يقدرون حجمها بأكثر من 60 مليار دولار

استثمارات أثرياء الخليج تغزو سوق اللوحات الفنية في بريطانيا

«العربية.نت» أكد خبراء وتجار في سوق اللوحات الفنية في لندن أن الأثرياء العرب بصفة عامة، والخليجيين خاصة، أصبحوا يوجهون بوصلة استثماراتهم أو على الأقل جزء مهم منها إلى الاستثمار في سوق اللوحات الفنية، التي قدّر أحد الخبراء حجمها بـ60 مليار دولار على مستوى العالم.

ويرى مارك روس، أحد أبرز تجار اللوحات الفنية في لندن، أن العرب وتحديدا أثرياء الخليج دخلوا سوق اللوحات الفنية متأخرين بعض الشيء مقارنة بالصينيين لكنهم الآن يستثمرون بقوة، وخلال الفترة الماضية تركوا بصمة واضحة في السوق.

وتقول مارلين هيث، إحدى الوسطاء في مجال العقارات: «لا أستطيع أن أقول إن نمط استثمار أثرياء الخليج في بريطانيا قد تغيّر، فأغلبهم مازال يفضل الاستثمار في العقارات، سواء بشراء شقة أو فيلا، أو في أسهم لشركات ناجحة، لكن ما أستطيع أن أؤكده لك أن ثمة أعدادا متزايدة تتجه حاليا للاستثمار في سوق اللوحات الفنية».

وأضافت في تصريحات لصحيفة «الاقتصادية» أنها «تتعامل مع أثرياء الخليج منذ أكثر من ربع قرن، لم يعودوا محصورين كما كان الأمر في الماضي في سوق العقارات أو المجوهرات والحلي، والآن يتجهون بقوة للوحات الفنية باهظة الثمن، يمكنك أن تلاحظ ذلك خلال زيارة منازلهم في لندن».

ويقدر الاقتصادي كلار مالك أندرو في دراسة له عن حجم سوق بيع وشراء اللوحات الفنية حول العالم، أن القيمة الإجمالية لتعاملات هذه السوق بلغت عام 2011 قرابة 46.1 مليار جنيه استرليني «نحو 60.8 مليار دولار».

وخلال عام 2011 بلغت مبيعات صالة المزادات العالمية «سوذبي» في لندن ومنافستها اللدود دار المزادات «كريستيز» ومقرها أيضا لندن نحو 5.7 مليارات دولار، أي نحو 35 في المائة من إجمالي مبيعات دار المزادات في العالم.

ويؤكد هادلي بول، المسؤول في إحدى أكبر صالات العرض التجارية للوحات الفنية في لندن، أن بوصلة المعنيين باقتناء اللوحات الفنية، سواء لأهداف تجارية أو شخصية يتجهون إلى بريطانيا أو أمريكا، وقال إن العرب يفضلون بريطانيا على غيرها لأسباب شخصية، فالعرب يعرفون هذه الدولة أكثر من أي دولة أوروبية، لكن بالتأكيد هناك أسباب موضوعية لذلك.

وأوضح جراهام نيل أستاذ الفنون الجميلة الأسباب الموضوعية لاختيار المستثمرين العرب لهذا البلد «المملكة المتحدة تحتكر بمفردها قرابة 29 في المئة من السوق العالمية للوحات الفنية والتحف، لتكون بذلك ثاني أكبر سوق في العالم بعد الولايات المتحدة التي تحتكر 30 في المئة من السوق العالمي».

وأضاف أيضا أن لندن سوق تنافسية تعتمد على تجارة عابرة للحدود، ما يخلق تنوعا كبيرا في نوعية وماهية اللوحات المعروضة والمتاحة للبيع والشراء، وهذا يجعل السوق هنا قادرة على إشباع الرغبات والقدرات المالية لكل المستثمرين.

وقال إن لندن في عام 2009 استوردت لوحات فنية بنحو ملياري جنيه استرليني، وصدرت ما قيمته 2.2 جنيه استرليني.

تعيين «هاربور للخدمات العقارية» وكيلاً حصرياً للمشروع

برج «المكاتب» بمركز دبي يفتح أبوابه رسمياً أمام الشركات

أعلنت ضمان للاستثمار رسميا عن فتح أبواب برج المكاتب في مشروع «برج ضمان»، الذي يعد أحدث مشروعاتها العقارية في منطقة مركز دبي المالي العالمي، لاستقبال الشركات والمستأجرين، وفي أعقاب قيام الشركة بتسليم برج المكاتب الذي يمتد على 15 طابقا في شهر نوفمبر 2012، أصبح برج المكاتب حاليا جاهزا بشكل كامل لاستقبال الشركات المحلية والعالمية، التي تصبو إلى التمتع بعنوان مرموق للأعمال في قلب منطقة مركز دبي المالي العالمي.

كما أعلنت ضمان للاستثمار عن تعيين شركة «هاربور للخدمات العقارية» التي تعد واحدة من كبريات الشركات العقارية في دبي، كوكيل حصري لتولي عمليات تسويق وتأجير الوحدات المكتبية والسكنية والتجارية في مشروع «برج ضمان».

وفي ظل إضافته لنحو 680 ألف قدم مربع من المساحات المكتبية المرموقة من الفئة الممتازة، فإن برج المكاتب في مشروع «برج ضمان»، يمثل الإضافة الأحدث في سوق المكاتب التجارية في دبي، ويرسم معالم جديدة لقطاع المكاتب في الإمارات، لما يوفره من خليط رائد من التقنيات المتطورة والهندسة المعمارية المعاصرة والفخم وأرقى المنشآت والمرافق التي تتناغم جميعها في أجواء من الحداثة والفخامة، وانطلاقا من تصميمه الفريد الذي يعتمد الفاعلية كأحد ركائزه الأساسية، يهدف مشروع «برج ضمان» إلى توفير مستويات غير مسبوقة من المرونة والاستخدام الفعال للمساحات.

وفي معرض تعليقه، قال شهاب قرقاش، المدير التنفيذي لضمان للاستثمار: «لقد كنا بالغي الدقة في تخطيطنا لمشروع «برج ضمان»، حيث تجسدت رؤيتنا في توفير وجهة مرموقة من الطراز الأول، سواء للمعيشة أو العمل أو الترفيه، في قلب ضاحية المال والأعمال في دبي، وهي الرؤية التي أصبحت أمرا واقعا من خلال ما يتميز به المشروع من جوانب الهندسة المعمارية المعاصرة والتصميم الفريد والمرافق والخدمات الفاخرة». وتتضمن الملامح الفريدة للتصميم المبتكر والفعال لـ برج ضمان» طوابق مكتبية خالية من الأعمدة الخرسانية، تغطي كل منها مساحة ضخمة تبلغ 50 ألف قدم مربع، مرحبة بالقاطنين الجدد إلى آفاق رحبة من المساحات المكتبية المتطورة، والتي تم تزويدها بأحدث وأرقى التقنيات، بما في ذلك المصاعد الكهربائية السريعة ونظام فريد من نوعه لتكييف الهواء أسفل أرضية المكاتب، فضلا عن نظام الواجهة الزجاجية للمشروع، التي تجعل من المكاتب أكثر إتساعا وتمتعا بضوء النهار الطبيعي، وأطلالة رائعة على المناظر الخلابة لمجمع بوابة مركز دبي المالي العالمي وبرج خليفة ومنطقة زعبيل وغيرها من المناظر المحيطة.

ومن بين أبرز الملامح الرئيسية الأخرى التي تميز المشروع، تمتعه بنظام أمني متطور ومواقف سيارات تتسع لـ2360 سيارة، من بينها 876 موقف تعمل بنظام مواقف السيارات الأتوماتيكية AVS، لخدمة موظفي وزوار المكاتب، ما يجعل «برج ضمان» فريدا من نوعه مقارنة مع غيره من المباني المكتبية في دبي، حيث يقلص ذلك من الوقت اللازم لركن وجلب السيارات، وفي نفس الوقت يوفر مستوى فريدا من الأمن والسلامة.

برج المكاتب