

الاستثمار العقاري وتكاليف المسكن

سوف تصدر اللوائح النهائية المتعلقة بطرح المساهمات العقارية وصناديق الاستثمار العقاري خلال الأسابيع القادمة بشكلها النهائي بعد ان اشبعت مدا جزرا من الماليين والعقاريين والبيروقراطيين وهكذا.

هناك اهداف كثيرة من وضع هذه اللوائح ولكن الاهداف الرئيسية من وضعها هي **اولا** حماية حقوق المساهمين في هذه الصناديق **ثانيا** تطوير البيئة الاستثمارية العقارية **ثالثا** تحديد عمل وعلاقة الاطراف المشاركة في العملية.

كما إن الاهداف الرئيسية من تأسيس هذه الصناديق الاستثمارية العقارية هي: **اولا** فتح قنوات اخرى استثمارية في المجال العقاري **ثانيا** تحريك عجلة الاقتصاد.

لاشك بأن تبسيط ووضع وتطبيق هذه اللوائح بشكل انسيابي يؤدي الى ايجابيات غير مباشرة **فأولا** التوجه الى تكون سوق عقاري منظم **ثانيا** تقليل الضغط على سوق الاسهم والحد من ارتفاعة السريع **ثالثا** المحافظة على ما تبقى من اموال لدى المواطنين في قنوات استثمارية اكثر امانا **رابعا** وسيلة ادخار متنامي.

فالاطراف الرئيسيون في عملية فتح صناديق الاستثمار العقاري كما نصت عليه اللوائح التنفيذية هم: **مدير الاستثمار** وهي الجهة التي تتولى تأسيس الصندوق وادارته بناء على طلب مقدمة مالك الارض(العقاري) **المطور** هو شخص يرشحة مدير الاستثمار ويكون مسؤولا عن تنفيذ الجوانب الفنية و**المثمن** وهو شخص يختارة مدير الاستثمار لتقويم اصول الصندوق.

ولكن بالمفهوم المتعارف عليه في اي عملية تطوير عقاري والتي على ضوءها يتم فتح و تأسيس صندوق الاستثمار العقاري فان الاطراف الرئيسيون هم: **المطور العقاري** وهي الجهة القيادية للعملية وذات خبرة عقارية وامكانيات وفنية وادارية وتسويقية و**مالك الارض** وهي الجهة العقارية او غير عقارية تملك الارض والتي يعد المطور العقاري الدراسات الاستثمارية المتكاملة والجدوى الاقتصادية عليها وتقديمها الى **الجهة التمويلية** التي تتعهد بالتمويل بناء على الدراسات والضمانات المقدمة سواء كانت الارض نفسها او غيرها.

فعملية المساهمات العقارية لها شقين تجاري وهو الذي تتولى الترخيص له والاشراف عليه وزارة التجارة والشق الآخر هو المالي والذي تتولى الترخيص له والاشراف عليه هيئة السوق المالية والذي تحول مسماه من طلب مساهمة عقارية في وزارة التجارة الى صندوق استثمار عقاري في الهيئة

ومن هنا نرى بأنه احد اسس نجاح عملية التطوير هو اهمية فصل عملية التطوير العقاري كسواء الاصول لصندوق ومتابعة النواحي الفنية الى المطور العقاري عن عملية ادارة الاموال بالصندوق والمحافظة عليها الى مدير الصندوق.

نأمل ان تؤدي الحركة النشطة هذه الايام في تنظيم السوق العقاري واصدار وتطبيق اللوائح وتوجهه بشكل جيد الى تطويرالسوق العقاري بمفومة الواقعي و تأسيس شركات متخصصة وتحول الشركات العائلية الى شركات مساهمة ذات كيانات قوية وبأسس سليمة والبدء في تطبيق عملية التطوير الشامل والحد من تداول الاراضي البيضاء والحد من التنفيذ الانفرادي للمساكن والذي سيؤدي حتما الى نشوء سوق بناء وانخفاض اسعار الاراضي وتخفيض تكاليف المساكن بشكل عام.