

صندوق

ذكرت هيئة سوق المال بأنها قد قامت بعمل ورشة عمل مع المختصين من البنوك المحلية علما بأن الوضع يقول ان البنوك هي احد الاطراف المشاركة في عملية التطوير (المساهمات العقارية) ولاتمثل الطرف الاهم فالمطور العقاري والمستشارون الفنيون والقانونيون لايقولون اهمية ولم يتم اشراكهم في ورشة العمل تلك.

سبق ان ذكرت في احدى المقابلات التلفزيونية في القناة العربية بعد اسناد مهمة المساهمات العقارية الى هيئة سوق المال من وزارة التجارة والصناعة فذكرت بأن الهيئة بهيكلها الحالي لايمكن ان تكون قادرة من النواحي الفنية على وضع ومتابعة والاشراف على المساهمات العقارية او صناديق الاستثمار العقاري بحكم التخصص.

هناك خلط بين الصناديق المعدة للاستثمار في مشاريع معينة ومحددة مسبقا والتي كانت تسمى سابقا بالمساهمات العقارية على اراض محددة في مناطق محددة يتم تطويرها جزئيا ثم بيعها بعائد ربح تقديري وهذا النوع من الصناديق من الصعب معرفة ارباحة الحقيقية الا بعد التصفية النهائية للمشروع.

وهذا النوع من الصناديق هو مايبحثون عنه العقاريون حاليا ليحل محل المساهمات العقارية المتعثرة منذ فترة طويلة ووسيلة الجذب الرئيسية للاستثمار في هذه الصناديق هو المشروع نفسه وجدواه الاستثمارية وتتراوح مدة الاستثمار فية بين سنتين الى ثلاث سنوات.

وهناك صناديق استثمارية معدة للاستثمار في المشاريع العقارية المجدية والمختلفة سواء كانت في التسويق العقاري او ادارة العقارات او التطوير الجزئي والشامل وتسعى هذه الصناديق للاستفادة من الازدهار الحالي في سوق العقار في الاستثمار في الفرص المتاحة مع التركيز على قطاع معين كالاسكان او المراكز العقارية ووسيلة جذب الاستثمار الرئيسية في هذه الصناديق هم مستشارو الصندوق ومدة هذه الصناديق تصل الى خمسة سنوات.

والهيكل التنظيمي المثالي الذي اراه شخصيا لهذه الصناديق ه ان يكون كما يلي:

مدير الاستثمار (المطور) وهو الذي يطلب من مدير الصندوق وبعد موافقة الهيئة على فتح هذا الصندوق حسب دراسة الجدوى المحددة على مشروع محدد وحسب الانظمة واللوائح ومدير الاستثمار هي الجهة المسؤولة عن عملية التطوير العقاري والتي من اجلها تم فتح وتأسيس الصندوق هذا بالاضافة الى الاستعانة بالمتخصصين (مكاتب استشارية فنية ومالية وتسويقية وعقارية) كما انه ويجب ان يكون مدير الاستثمار شركة عقارية مساهمة .

مدير الصندوق ومهمته الاساسية هوانشاء الصندوق بناء على طلب من مدير الاستثمار (المطور) بعد موافقة هيئة سوق المال على ذلك ثم يقوم بجمع الاموال في الصندوق وادارتها حسب الانظمة والمحافظة على مصلحة المستثمرين ومصلحة المشروع وقد يكون بنكا او شركة وساطه او شركة مالية.

يشارك كذلك في عملية التطوير على الاقل مدقق حسابات ومثمن عقاري محايد ومستشار قانوني ولجنة شرعية.