

الاستثمار العقاري

في مقال الاسبوع السابق تحدثنا عن صناديق الاستثمار العقاري والموافقه على الضوابط المتعلقة بطرح المساهمات العقارية بقرار مجلس الوزراء رقم 220 وتاريخ 1426/8/22هـ والذي على ضوءه أعدت الهيئة مشروعا اوليا باللائحة الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري والاشراف عليها وحماية حقوق المستثمرين فيها وتطبيقا لقواعد الافصاح والشفافية فقد نشرت الهيئة مشروع اللوائح لابداء أي ملاحظات خلال فترة محددة.

فعملية انشاء هذه الصناديق والتي حلت محل الاساليب التقليدية السابقة للمساهمات العقارية هدفها الاساسي هو تنظيم عملية الاستثمار العقاري ولو اردنا ان نضرب مثلا لعملية الاستثمار العقاري تشابه أي عمل سينمائي فعملية انتاج أي فلم يحتاج الى اطراف رئيسية مهمة فالمنتج هي الجهة التي قد تكون هي صاحبة الفكرة فتمول المشروع وتشرف على عملية صرف الاموال ومتابعة تفاصيل العملية لتحديد مع المخرج الاجزاء الهامة من المهمة لعمل التوازن بين النجاح التسويقي للمنتج الاخير وتكاليفه حيث ان العملية برمتها هي عملية استثمارية اولا واخيرا لجني اكبر نسبة من الارباح في اقصر مدة ممكنة وهذه هي مهمة البنوك والجهات الاخرى الممولة لعملية الاستثمار في الصناديق العقارية والطرف الاخر في العمل السينمائي هو المخرج وهو الطرف الرئيسي المهم والذي يحدد نجاح العمل وكلما كان هناك ابداع في وضع السيناريوهات والايخراج واستخدام الافكار الجديدة الخارجة عن التقليد والتي تلبى رغبات الجمهور كلما زادت نسبة نجاح العمل وزادت الارباح وزادت القيمة الاسمية للمخرج والمخرج السينمائي في عملية الاستثمار العقاري هو في الحقيقة المطور العقاري او المؤسسة العقارية التي تضع الافكار وتتابع العملية برمتها ونعود الى العمل السينمائي والطرف الثالث المهم هم الممثلون فاختيار الممثلين القادرين على القيام بالادوار التي يضعها المخرج فالاستثمار في ممثلين كبار محترفين يرفع من قيمة العمل وكذلك في عملية الاستثمار العقاري فنجاح الاطراف الاخرى كالمكاتب الاستشارية في التخطيط المميز والمكاتب الاستشارية التي تقوم باعداد التصاميم المعمارية الجيدة والمقاولين المنفذين لجميع عناصر المشروع ثم يأتي دور الجهة التسويقية.

وبلا شك فأن عملية الاستثمار العقاري تعتمد على اطراف اخرى لاتقل اهمية سواء كانت في النواحي المالية اوالقانونية اوالفنية وعلى معايير اخرى متعددة اجتماعية ودينية وبيئية ومناخية و.....الخ.

فعملية المساهمات العقارية بشكلها التقليدي كانت تبدأ بقيام صاحب الفكرة وبالعلاقات الشخصية سواء كان مكتب عقاري او مؤسسة عقارية او شركة بجمع اكبر قدر ممكن من الاموال لشراء الارض وتوضع هذه الاموال في حساب خاص بأسم صاحب الفكرة ساء كان مكتب او مؤسسة عقارية او شركة ولهذه الشخصية الحرية المطلقة في التصرف بهذه الاموال ثم تقوم هذه الجهة العقارية بتخطيط الارض بالطريقة التقليدية البحتة وتنفيذ جزء بسيط من عملية التطوير (او مايسمى بالمكياج) مثل الطرق وبعض الخدمات والارصفة ثم تعرض للبيع بأسعار مربحة وهكذا.

فماهو المنتج النهائي؟ وهل حقق هذا الاسلوب التقليدي الهدف؟ماهي الاهداف المرجوة من تطبيق اللوائح التنظيمية الجديدة؟ ماهو الاسلوب الامثل للاستثمار في التطوير العقاري؟ هل يحتاج التطبيق الى اعادة هيكلة حقيقية للسوق العقاري؟ .