

اقتباس

فترة تقسيط القروض في مختلف دول العالم تتراوح بين 15 و30 عاماً

# «كولد ويل بانكر»: كلفة التمويل وشروطه الحالية تعرقلان التطوير العقاري في الكويت

**تقدير**

أقوى التقرير العقاري لشركة  
كولدويل بانكر العالمية - فرع  
الكويت الضوء على أهمية  
التمويل في عودة الحركة من  
جديد إلى السوق العقاري المحلي وأن تأخر البنوك في  
منح الشركات العقارية والمطورة للعقار التمويل المناسب  
يعرقل عمليات التطوير العقاري في الكويت، حيث لن  
يرتقي التطوير العقاري للطموح المطلوب في ظل التمويل  
العقاري بالأسعار والشروط التي تفرضها البنوك على  
المشاريع العقارية الضخمة منذ بداية الأزمة المالية العالمية  
حتى الآن. وأشار التقرير إلى صغر المدة التي تشتهر  
البنوك تقسيط القروض التي تحصل عليها الشركات  
العقارية خلالها والتي تتراوح بين 5 و8 أعوام، كونها  
لا تناسب مع طبيعة المشاريع العقارية التي تحتاج  
في تنفيذها وبدأ تشغيلها إلى سنوات تصل إلى أربعة  
وخمسة أعوام، وهو الأمر الذي يجعل قدرة المطور على  
السداد ضعيفة خلال تلك الفترة القصيرة نتيجة لتأخر  
العائد المرجو منها، في حين تتراوح سنوات التقسيط  
للمشاريع العقارية الضخمة على مستوى مختلف دول  
العالم بين 15 و30 عاماً، وأحياناً بشكل تدريجي لقيمة

عن تنفيذ المشاريع الكبرى. وبين التقرير أهمية التمويل بالنسبة للمشاريع العقارية، حيث يعد ثالث أهم العناصر الرئيسية في الجدوى الاقتصادية للمشاريع، ويترتب على كلها إجمالي الخطة التسويقية للمشاريع، ومدى الربحية المتوقعة من المشاريع.

واعتبر التقرير ما جاء في قانون رقم 2 لسنة 2009 بشأن تعزيز الاستقرار المالي في البلاد غير كاف لمساندة الشركات في ظل الأزمة المالية العالمية وأن الشركات تحتاج إلى مزيد من البنود التي تدعم أنشطة الشركات العقارية، خاصة فيما يتعلق بالتمويل لاسيما الشركات التي لديها مشاريع عقارية ضخمة معطلة وتحتاج إلى المزيد من المساندة حتى تعود جملة التشيد إلى سابق عهدها، وأكد التقرير أن السوق العقاري يحتاج إلى ضخ أدوات أخرى لتنشيط حركة العمل به، وحتى تستطيع الشركات استكمال ما لديها من مشاريع وتنفيذ خططها المستقبلية. وكذلك الوضع بالنسبة إلى المشاريع الحالية الجاهزة للبناء والتي تحتاج أيضاً إلى تمويل لبنيتها لأن عدم معالجة مشكلتها الآن سيؤدي إلى تضاعف كلفة البناء فيما بعد، خاصة ان تكاليف البناء الآن متدينة، حيث ان تمويلها سيخلق دورة جديدة للسوق.

الأقساط المستحقة على الشركات بما يتناسب مع بداية تحصيل الشركات لإيرادات تلك المشاريع.

وتساءل تقرير كولدويل بانكر: لماذا لا توجد هذه النظرة لدى البنوك المحلية خاصةً أن الوضع الحالي يعتبر مريحاً بالنسبة للبنوك المحلية التي تتواجد لديها نسب عالية من السيولة؟ ولماذا لا تقوم البنوك بتوظيف تلك السيولة من خلال شروط ميسرة للشركات التي لديها مشاريع عقارية تنموية كبيرة حقيقةً معطلة بسبب فقدان التمويل؟

وطرق التقرير إلى النسبة التي تحددها البنوك المحلية للإئراض والتي تبلغ 2,5٪ فوق سعر الخصم خلال السنة الأولى للإئراض، وهي النسبة التي تزيد مع زيادة عدد سنوات التمويل، مشيراً إلى أنها تعتبر عنصراً محبطاً بالنسبة للشركات المطورة للمشاريع العقارية، حيث يساهم ذلك في تقليص أرباح المشاريع خاصةً أن المشاريع العقارية تكون طويلة المدى وتحتاج إلى سنوات إقراض طويلة، فإنه في حال ارتفاع نسبة الفائدة قد تتحمل كلفة التمويل إلى 9٪، وهو ما يجعل المشاريع غير مجذبة بالنسبة لشركات القطاع الخاص، وهو الأمر الذي يبعد الكثير من شركات القطاع الخاص

**بسبب طفرة الإنشاءات والإنفاق المتزايد على البنية التحتية**

# السعودية ومصر تقودان نمو استهلاك الصلب في الشرق الأوسط العام الحالي

البالغة قيمته نحو ملياري دولار

# هيئة حكومية قطرية تفاوض للاستحواذ على مشروع مدينة بروة

نبي - روبيترز: كشف المدير العام لشركة بروة العقارية خالد النصر عن محادثات تجريها الشركة بشأن استحواذ هيئة حكومية على مشروعها مدينة بروة الذي تبلغ قيمته نحو ملياري دولار، مضيفاً أن هذا الإجراء فيما يبدو جزءاً من جهود تبذلها قطر لمساعدة شركاتها العقارية على التغلب على عاصفة الأزمة العالمية.

ونقلت أحدى الصحف القطرية عن النصر قوله أنه في هذه المرحلة يمكن القول أنها مؤسسة مقرها قطر وأنها كيان حكومي، وكان النصر قد صرخ سابقاً بإن المراحل الأولى من مدينة بروة التي تقدر بـ بملياري دولار ستنستكمل في يونيو 2011 وأنها ستؤوي 25 ألف ساكن تقريباً ومتعددة المراحل الأولى من المشروع هو شركة بيلفنجير بيرج الألمانية. وامتنع مدير تنفيذي في بروة عن التعليق.

قائمة بسبب التباطؤ الاقتصادي العالمي ومشكلات الديون في مجموعة دبي العالمية التي أخرت تحسينا مختلماً في ظروف الإقراض لعدة سنوات.

وأوضح مسعود أن «أنشطة مشروعات البناء تراجعت بشدة التمويل لا يزال قضية كبيرة وأعتقد أنه سيبيقي كذلك في السنوات القليلة المقبلة».

ورأى أن الإنفاق العام لا يمكن أن يعود الانخفاض في إنفاق القطاع الخاص في دبي وربما نشهد انخفاضاً في الإنفاق العام.

والغريب أو أرجنت مشروعات عديدة ترتبط بشركة نخيل وهي الوحدة العقارية لدبي العالمية بعد إعلان المجموعة عن المطالبة بتأجيل سداد ديون.

وقال المدير التنفيذي لحديد الجزيزة ومقرها سلطنة عمان بهاسكار دوتا «اعتقدنا تصدير نحو 35٪ من إنتاجنا للنبي في 2008 لكن الآن تصديرنا إلى هناك يتراوح بين 20 و25٪ بسبب انخفاض الطلب».

وأضاف أن المواد التي تصدر إلى دبي يعاد تصدير أغلبها إلى إيران والعراق بدلاً من استهلاكها محلياً.

وأكَّد مسعود من «يو.بي.اس» أنه «من المفارقات أن كمية كبيرة من مخزون الصلب تقع في دبي والكثير من المقاولين يتطلعون إلى تسييل هذا المخزون عن طريق

**القاهرة-رويترز:** رجع محللون أن تقدّم المملكة العربية السعودية و مصر النمو في استهلاك الصلب هذا العام في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، إذ سترتفع طفرة في الإنبعاثات والإنفاق على البنية التحتية من الطلب.

وفي عام 2009 بدا الطلب على الصلب في شمال أفريقيا في مأمن من واحدة من أسوأ حالات الركود العالمي التي شهدتها صناعة الصلب العالمية التي تبلغ قيمتها 500 مليار دولار والتي حملت المنتجين في أنحاء العالم على خفض الإنتاج إلى النصف تقريباً مع تهابي الطلب.

ويرى محللون أن البنوك المصرية التي تتوافر لديها السيولة بالرغم من أزمة الائتمان وبرامج الإنفاق التحفيزي للحكومة على البنية الأساسية ساعدت في استمرار مشروعات التشييد وساعدت نقص المساكن في المنطقة على استمرار ازدهار الطلب.

وقال مدير التسويق في «حديد عز»، أكبر منتج للصلب في مصر، جورج متى إن الاقراض في شمال أفريقيا متاح ولا يواجه الناس مشكلة في الحصول على السيولة.

وأضاف أن هناك مشروعات بنية تحتية كبيرة في مصر بفعل الطلب على الاسكان وتنفق الحكومة بشدة في هذه المجالات.

وأشار المحللون إلى ان ارتفاع

## مصرف لبنان يحيي البحث في بيع 25% من "ميدل إيست"

من خلال طرحها للاكتتاب العام

لله، سواء في السوق المحلية او في الاسواق المجاورة، مع امكان الافساح في المجال امام اللبنانيين العاملين في هذه الاسواق، للمشاركة في الاكتتاب مع تحديد سقف لاكتتاب الافراد لقطع الطريق على احتمال سيطرة جهة واحدة على الجزء الاهم من الأسهم المطروحة للبيع.

ومن وجهاً نظر مالية فإن مصرف لبنان ينظر الى وفرة السيولة في البنوك المحلية على انها من العوامل المشجعة على نجاح الاكتتاب اضافة الى استمرار التحسن الذي تتحققه «ميدل ايست» على صعيد الارباح، والتي كانت تجاوزت العام الماضي الـ 100 مليون دولار، على الرغم من تأثيرها بتداعيات الازمة المالية التي ضربت الاسواق المجاورة، خصوصاً اسواقاً مثل اذربيجان.

بيروت-نادر عبدالله كشفت معلومات خاصة لـ«الأنباء» النقاب عن عودة مصرف لبنان المركزي الذي يمتلك شركة «طيران الشرق الأوسط» (ميدل ايست) بالكامل، الى البحث في مشروع طرح 25% من اسهم الشركة للاكتتاب العام في بورصة بيروت، على ان ينظر في اطلاق المرحلة الثانية من بيع الشركة، في مرحلة لاحقة، تبعاً لتطور الاوضاع العامة في البلاد.

وبحسب المعلومات التي امكن الحصول عليها فإن التحضير باطلاق المشروع الذي كان مقرراً تنفيذه قبل 5 سنوات سيشمل في الجزء الأول منه إعادة تقييم اصول الشركة ثم اقرار الآلية التي سيصار الى اعتمادها في عملية الاكتتاب، عن طريق تكليف احد المصادر المتخصصة إدارة الاكتتاب، والتوجه

## «ذا بانكر»: غالٍ أفضل وزير مالية في الشرق الأوسط

مع توسيع الأراضي وارتفاع الفائدة

**نومورا» يتوقع انتعاشًا قويًا  
لأواخر البنوك السعودية في 2011**

# مصر تتطلع لسوق السندات الأجنبية بقيمة بين مليار و 1,5 مليار دولار

القاهرة - روبيترز: قالت وزارة المالية المصرية أمس إن البلاد تعتمد دخول سوق السندات الأجنبية بقيمة تتجاوز بين مليار و1.5 مليار دولار في غضون أسبوعين. وقال وزير المالية يوسف بطرس غالى لروبيترز «السوق مواثية، هناك طلب ضخم من المستثمرين فى اللندن ونيويورك وأسيا». وتابع «تعتمد احتياط أطول آجال الاستحقاق، نختبر بين 20 و30 عاماً». وأضاف غالى «تعتمد دخول السوق بقيمة بين مليار و1.5 مليار دولار». وتحتبط مصر الأزمة المالية العالمية بسلام نسبياً. وانخفض معدل النمو من مستوى 7% سنوياً إلى استطاعت البلاد تحقيقه قبل التراجع الاقتصادي لكنه استقر عند 5% خلال الأزمة.

وساهمت البنوك من خلال وفرة السيولة في مساعدة الاقتصاد،

لأن البلاد لا تصدر سندات بصورة منتقلة ولا تملك الكثير من السندات الأجنبية القائمة. وأضاف أسعد أن الإصدار سيكون أول إصدار منذ عام 2007. وذكر أسعد أن مصر لديها سندات بقيمة ملياري دولار يحل موعد استحقاقها في 2011 و1.25 مليارات دولار تستحق في 2015 وكلاهما تضمّنهما الحكومة الأمريكية بالإضافة إلى اذون أجنبية قيمتها ستة مليارات جنيه (1.1 مليار دولار) تستحق في 2012. ولم يتمكن غالى سعر الإصدار الجديد لكنه توقع أن يكون مغرياً جداً وقال إن الإصدار «سيكون خالٍ أسبوعين» ومن المقرر إعادة تمويل سندات أجنبية لأجل عشر سنوات أصدرت في مايو 2001. وقال أسعد إن الإصدار «قد يكون خلال الأسبوعين السابعة أو الثمانية المقبلة أو نحو ذلك».

نظراً لسياساتها الاقتصادية المحافظة وإيرادات قطاع السياحة المرتفعة نسبياً بالإضافة إلى إيرادات قناة السويس وتحويلات العاملين بالخارج. وقال غالى إن هذه السندات غير مخصصة لتمويل عجز الميزانية. وأضاف «أنا أقوم بذلك بشكل مريح جداً محلياً». وذكر وزير المالية أنه من المتوقع أن يبلغ عجز الميزانية للسنة المالية الحالية حتى نهاية يونيو 98 مليار جنيه (18 مليار دولار) أي ما يعادل 8,4% من الناتج المحلي الإجمالي. لكنه أردد قائلاً إنه حسب على أساس فهو قدره 4,7% والآن من المرجح أن يبلغ معدل النمو ما بين 5,1% و5,2%. وأضاف غالى «لذلك قد ينخفض عجز الميزانية». وقال مستشار الدين محمد المصري لشئون الدين العام مقبولاً «أسعد إن هناك «اهتمامًا مقبولاً» بالأسئلة التي طرحتها الممثليات المالية،

**القاهرة - أ.ش.أ:** اختارت مجلة «ذا بانكر» البريطانية والتي تعد من أهم المجالات العالمية المتخصصة في الشؤون المالية والبنوك د.يوسف بطرس غالى وزير المالية كأفضل وزير مالية في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا لعام 2009 وذلك للمرة الرابعة على التوالي.

وقد سبق ان اختارت مؤسسة اليوروموني د.يوسف بطرس غالى أفضل وزير مالية في الشرق الأوسط عامي 2006 و2007، كما اختارته مجلة «اف بكان بانك»

An image showing the exterior of a modern building with large glass windows and a grey facade. The words "Saudi National Bank" are visible above the entrance. The building is part of a larger complex with other structures and signage in the background.