

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

«كولدويل بانكر»: كلفة التمويل وشروطه الحالية تعرقلان التطوير العقاري في الكويت

تقرير

ألقى التقرير العقاري لشركة كولدويل بانكر العالمية - فرع الكويت الضوء على أهمية التمويل في عودة الحركة من مخ 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 تشترط البنوك تقسيط القروض التي تحصل عليها الشركات العقارية خلالهما والتي تتراوح بين 5 و8 أعوام، كونها لا تتناسب مع طبيعة المشاريع العقارية التي تحتاج في تنفيذها وبدا 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

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 خاصة أن الوضع الحالي يعتبر مريحاً بالنسبة للبنوك المحلية التي تتوافر لديها نسب عالية من السيولة؟ ولماذا لا تقوم البنوك بتوظيف تلك السيولة من خلال شروط ميسرة للشركات التي لديها مشاريع عقارية تنموية كبرى حقيقية معطلة بسبب فقدان التمويل؟ وتطرق التقرير إلى النسبة التي تحددها البنوك المحلية للإقراض والتي تبلغ 2,5٪ فوق سعر الخصم خلال السنة الأولى للإقراض، 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، خاصة أن المشاريع العقارية تكون طويلة المدى وتحتاج إلى سنوات إقراض طويلة، فإنه في حال ارتفاع نسبة الفائدة قد تصل كلفة التمويل إلى 9٪، وهو ما يجعل المشاريع غير مجدية بالنسبة لشركات القطاع الخاص، وهو الأمر الذي يبعد الكثير من شركات القطاع الخاص

عن تنفيذ المشاريع الكبرى. وبين التقرير أهمية التمويل بالنسبة للمشاريع العقارية، حيث يعد ثالث أهم العناصر الرئيسية في الجدوى الاقتصادية للمشاريع، ويترتب على كلفته إجمالي الخطة التسويقية للمشاريع، ومدى الربحية المتوقعة من المشاريع. وأعتبر التقرير ما جاء في قانون رقم 2 لسنة 2009 بشأن تعزيز الاستقرار المالي في البلاد غير كاف لمساندة الشركات في ظل الأزمة المالية الحالية 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 عجلة التشييد 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 لبنائها لأن عدم معالجة مشكلتها الآن سيؤدي إلى تضاعف كلفة البناء فيما بعد، خاصة أن تكاليف البناء الآن متدنية، حيث أن تمويلها سيخلق دورة جديدة للسوق.

بسبب طفرة الإنشاءات والإنفاق المتزايد على البنية التحتية

السعودية ومصر تقودان نمو استهلاك الصلب في الشرق الأوسط العام الحالي

القاهرة-رويترز: رجح محللون أن تقود المملكة العربية السعودية ومصر النمو في استهلاك الصلب هذا العام في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، إذ سترفع طفرة في الإنشاءات والإنفاق على البنية التحتية من الطلب.

وفي عام 2009 بدأ الطلب على الصلب في شمال أفريقيا في مامن من واحدة من أسوأ حالات الركود التي تشهدها صناعة الصلب العالمية التي تبلغ قيمتها 500 مليار دولار والتي حملت المنتجين في أنحاء العالم على خفض الإنتاج إلى النصف تقريباً مع تهاوي

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

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

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

وأشار المحللون إلى أن ارتفاع الطلب سيمكن منتجي الصلب

من زيادة الأسعار هذا العام ويستشهدون بالشركة السعودية للصناعات الأساسية «سابك» وإرديمير التركية إلى جانب

حديد عز. ويتوقع متى نمو استهلاك الصلب بين 8 و10٪ في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بعد تراجعها 1٪ في 2009.

من جانبه، رأى نائب رئيس أبحاث الأسهم في المجموعة المالية «هيرميس أحمد شمس» أن «سوق الإنشاءات في مصر قوية للغاية والطلب مرتفع، كانت مصر من بين أكبر خمسة مصدرين للاستثمار

والآن نستورد بسبب ارتفاع الطلب».

والسعودية والعراق هما السوقان الواعدتان الأخريان في المنطقة بفعل طفرة في الإنفاق على البنية التحتية فيهما.

وقالت شركة الإمارات لصناعات الحديد، ومقرها أبوظبي، إن السوق السعودية لاتزال هي الأكثر حيوية في المنطقة بفضل الطلب على مشروعات البناء التجارية والسكنية والصناعية. وأضافت أن سوق العقارات ستستفيد من العدد الكبير للمساكن

الحليين ونموهم، بالإضافة إلى المشروعات والصناعات التجارية

تعملها الحكومة.

ولمواجهة تزايد الطلب توسع السعودية أكبر مصدر للمنقط



ارتفاع الطلب على الحديد بسبب طفرة الإنشاءات

في العالم طاقتها المحلية لإنتاج الصلب بنحو 50٪ على الأقل في غضون الثلاثة سنوات المقبلة. أما العراق الذي مزقته الحرب فبدأ في اجتذاب المستثمرين الأجانب في مسعى لإعادة اعمار البلاد.

وذكر رئيس وحدة الأبحاث العقارية في «يو.بي.اس» ببني سعود مسعود أن العراق يبدو كمملكة تتمتع بإمكانات لتحقيق نمو جديد كبير فهناك الكثير من البناء متعدد الاستخدامات والمستشفيات ومشروعات مصافي التكرير المزمعة والتي تنفذ حالياً مما يخلق طلباً على مواد البناء.

بيد أن الصورة في دبي لاتزال

قائمة بسبب التباطؤ الاقتصادي العالمي ومشكلات الديون في مجموعة دبي العالمية التي أخرجت تحسناً محتملاً في ظروف الإقراض

لعدد سنوات. وأوضح مسعود أن «أنشطة مشروعات البناء تراجعت بشدة التمويل لإيزال قضية كبيرة وأعتقد أنه سيبقى كذلك في السنوات القليلة المقبلة».

ورأى أن الإنفاق العام لا يمكن أن يعوض الانخفاض في إنفاق القطاع الخاص في دبي وربما تشهد

انخفاضاً في الإنفاق العام. والغيت أو أرجئت مشروعات عديدة ترتبط بشركة نخيل وهي الوحدة العقارية لبني العالمية بعد إعلان المجموعة عن المطالبة بتأجيل

سداد ديون. وقال المدير التنفيذي لحديد الجزيرة ومقرها سلطنة عمان بهاسكار دوتا «اعتدنا تصدير نحو 35٪ من إنتاجنا لبني 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 بدلا من استهلاكها محليا.

وأكد مسعود من «يو.بي.اس» أنه «من المفارقات أن كمية كبيرة من مخزون الصلب تقبع في دبي والكثير من الماوالين يتطلعون إلى تسهيل هذا المخزون عن طريق بيعه خارج دبي».

«ذا بانكر»: غالي أفضل وزير مالية في الشرق الأوسط



د. يوسف بطرس غالي

القاهرة-أ.ش.أ: اختارت مجلة «ذا بانكر» البريطانية والتي تعد من أهم المجلات العالمية المتخصصة في الشؤون المالية والبنوك د.يوسف بطرس غالي وزير المالية أفضل وزير مالي في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا لعام 2009 وذلك للمرة الرابعة على التوالي. وقد سبق أن اختارت مؤسسة اليورومني د.يوسف بطرس غالي أفضل وزير مالية في الشرق الأوسط عامي 2006 و2007، كما اختارته مجلة «أفريكان بانكر» المتخصصة في مجال البنوك أفضل وزير مالية في آسيا وأفريقيا لعام 2009. وأشارت مجلة «ذا بانكر» في تقرير مطول إلى جهود غالي وسياساته، والتي، كما يؤكد التقرير، كان من الصعب على الحكومة المصرية أن تعبر بهدوء الأمواج القاسية للأزمة المالية العالمية إلا بفضل تلك السياسات والجهود، والتي حافظت للحكومة على سيطرتها على السياسات المالية برغم الصعوبات الاقتصادية وهو ما أشاد به صندوق النقد الدولي والمؤسسات الدولية المتخصصة خاصة فيما يتعلق بدور د.غالي على السيطرة في عجز الموازنة العامة. ورصد التقرير التحول الهائل في أداء الاقتصاد المصري خلال أشهر أغسطس وسبتمبر وأكتوبر من عام 2009 وهو ما دفع المؤسسات المالية العالمية لإعادة النظر في تقديراتها لمصر مثل صندوق النقد والذي كان يتوقع أن يسجل الحساب الجاري عجزاً بنسبة 2٪ من إجمالي الناتج المحلي وذلك بسبب المخاوف من تراجع الصادرات وتحويلات المصريين بالخارج ودخل قناة السويس والسباحة، ولكن بفضل أداء الاقتصاد المصري في تلك الفترة استقر الوضع المالي بصورة ملموسة، كما أن أسواق المال والبورصة المصرية بدأت في التعافي بعد تراجعها بشكل كبير خلال عامي 2008 و2009.

دبي - رويترز: 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 إحدى الصحف القطرية عن النصر قوله إنه في هذه المرحلة يمكن القول أنها مؤسسة مقرها قطر وإنها كيان حكومي، وكان النصر قد صرح سابقاً بأن المرحلة الأولى من مدينة بروة التي تقدر بملياري دولار ستستكمل في يونيو 2011 وإنها ستؤوي 25 ألف ساكن تقريباً ومتعهد المرحلة الأولى من المشروع هو شركة بيلفنجر بيرجر الألمانية. وامتنع مدير تنفيذي في بروة عن التعليق.

من خلال طرحها للاكتتاب العام

مصرف لبنان يحيي البحث في بيع 25٪ من «ميدل إيست»

له، سواء في السوق المحلية أو في الأسواق المجاورة، مع إمكان الإفراح في المجال أمام اللبنانيين العاملين في هذه الأسواق، للمشاركة في الاكتتاب مع تحديد سقف لاكتتاب الأفراد لقطع الطريق على احتمال سيطرة جهة واحدة على الجزء الأهم من الأسهم المطروحة للبيع.

ومن وجهة نظر مالية فإن مصرف لبنان ينظر إلى وفرة السيولة في البنوك المحلية على أنها من العوامل المشجعة على نجاح الاكتتاب إضافة إلى استمرار التحسن الذي تحققه «ميدل إيست» على صعيد الأرباح، والتي كانت تجاوزت العام الماضي الـ 100 مليون دولار، على الرغم من تأثرها بتداعيات الأزمة المالية التي ضربت الأسواق المجاورة، خصوصاً أسواق الخليج.

بيروت-نادر عبدالله كشفت معلومات خاصة لـ «الأنباء» النقاب عن عودة مصرف لبنان المركزي الذي يمتلك شركة «طيران الشرق الأوسط» (ميدل إيست) بالكامل، إلى البحث في مشروع طرح 25٪ من أسهم الشركة للاكتتاب العام في بورصة بيروت، على أن ينظر في إطلاق المرحلة الثانية من بيع الشركة، في مرحلة لاحقة، تبعاً لتطور الأوضاع العامة في البلاد.

وبحسب المعلومات التي أمكن الحصول عليها فإن التحضير بإطلاق المشروع الذي كان مقرراً تنفيذه قبل 5 سنوات سيشمل في الجزء الأول منه إعادة تقييم أصول الشركة ثم أقرار الآلية التي سيصار إلى اعتمادها في عملية الاكتتاب، عن طريق تكليف أحد المصارف المتخصصة إدارة الاكتتاب والترويج

نظراً لسياساتها الإقراضية المحافظة وإيرادات قطاع السياحة المرتبة نسبياً بالإضافة إلى إيرادات قناة السويس بتحويلات العاملين بالخارج. وقال غالي 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 أضاف «لذلك قد ينخفض عجز الميزانية» وقال مستشار وزير المالية المصري لشؤون الدين العام محمد أسعد إن هناك «اهتماماً مقبولاً» بالأوراق المالية المصرية الدولية نظراً

القاهرة - رويترز: قالت وزارة المالية المصرية أمس إن البلاد تعتزم دخول سوق السندات الأجنبية بقيمة تتراوح بين مليار و1,5 مليار دولار في غضون أسابيع. وقال وزير المالية يوسف بطرس غالي لرويترز «السوق مواتية، هناك طلب ضخم من المستثمرين في لندن ونيويورك وآسيا». وتابع «نعتزم اختبار أطول أجل الاستحقاق. نختبر بين 20 و30 عاماً». وأضاف غالي «نعتزم دخول السوق بقيمة بين مليار و1,5 مليار دولار». وتخطت مصر الأزمة المالية العالمية بسلام نسبياً، وانخفض معدل النمو من مستوى 7٪ سنوياً التي استطاعت البلاد تحقيقه قبل التراجع الاقتصادي لكنه استقر عند 5٪ خلال الأزمة. وساهمت البنوك من خلال وفرة في السيولة في مساعدة الاقتصاد

وقال مصري رفيع في الدوحة، طلب عدم نشر اسمه، «إن القصة هنا هي نمو السكان وهناك حاجة لمبان لإيوائهم لكن المعروض القادم كثير جداً ومن الصعب للغاية أن ترى كيف يمكن شغله».

ويقول محللون أن الوضع المالي القوي لقطر سيمنع على الأرجح حدوث أزمة عقارية مماثلة كما تعرضت لها جارتها دبي، لكن بعض المحللين يخشون من وقوع مشاكل بسبب زيادة المعروض.

مصر تتطلع لسوق السندات الأجنبية بقيمة بين مليار و1,5 مليار دولار

لأن البلاد لا تصدر سندات بصورة منتظمة ولا تملك الكثير من السندات الأجنبية القائمة. وأضاف أسعد أن الإصدار سيكون أول إصدار منذ عام 2007. وذكر أسعد أن مصر لديها سندات بقيمة مليار دولار يحل موعد استحقاقها في 2011 و1,25 مليار دولار تستحق في 2015 وكلاهما تضمنهما الحكومة الأميركية بالإضافة إلى أذون أجنبية قيمتها ستة مليارات جنيه (1,1 مليار دولار) تستحق في 2012. ولم يذكر غالي سعراً للإصدار الجديد لكنه توقع أن يكون مغرياً جداً وقال إن الإصدار «سيكون خلال أسابيع» ومن المقرر إعادة تمويل سندات أجنبية لأجل عشر سنوات أصدرت في مايو 2001. وقال أسعد إن الإصدار «قد يكون خلال الأسابيع السبعة أو الثمانية المقبلة أو نحو ذلك».



انتعاش عوائد المصارف السعودية في 2011

البنوك زيادة في صافي هوامش الفائدة في العام المقبل، جنباً إلى جنب مع نمو القروض، نتيجة ارتفاع السيولة وتحسن الطلب على القروض. وأوضح «نومورا» أن البنوك لن تحقق نمواً كبيراً في أرباحها خلال العام 2010، في

وقال البنك إنه يتوقع أن تشهد «نومورا» الياباني انتعاشاً قوياً في عوائد المصارف السعودية خلال العام المقبل، بدعم من ارتفاع في معدلات الفائدة وتوسع نشاط الإقراض.

وقال البنك إنه يتوقع أن تشهد