جمعية العلوم الاقتصادية السورية

ص.ب: ٢٩٧٩ ـ فاكس: ٢٣٢٥٤٦٢

هاتف: ٢٣٢٤٤٢٧ ـ ٢٣٢٥٤٦١ ـ دمشق

موقع الجمعية على الأنترنت للاطلاع على المحاضرات السابقة

WWW.syrianeconomy.org/

ندوة الثلاثاء الاقتصادية الرابعة والعشرون

حول

«التنمية الاقتصادية والاجتماعية في سورية»

دمشق ٢٠١١/١/٢٥ - ٢٠١١/٦/٢٨

16

31/05/2011

الآثار الاقتصادية للفورة العقارية في سورية

الأستاذ سمير سعيفان

الفورة العقارية في سوريا وآثارها

1- هذه المحاضرة:

1.1- تحديد إطار المحاضرة:

- ✓ سنتطرق في هذه المحاضرة للقطاع العقاري وفورته وآثارها
- ✓ سنعرض المشكلة العقارية وسنتعرض للعرض والطلب
- ✓ سنتعرض للسياسة الحكومية
- ✓ سنركز على العقارات التي لها أسواق وهي بالدرجة الرئيسية المساكن أولاً والمكاتب التجارية إلى حد ما". وهذا يخرج العقارات الأخرى من دراستنا (عقارات حكومية – عقارات نشاط إنتاجي لقطاع الأعمال – صناعة - خدمات زراعة الخ فهذه لا تعرض للبيع كعقار إنما كجزء من نشاط إجمالي.

1.2- السؤال هو: هل يوجد فورة عقارية في سورية:

- ✓ الفورة العقارية هي موجة من توجه الناس للاستثمار في العقار يرافقها ارتفاع كبير وسريع في الأسعار مع توسع ملحوظ لنشاط بناء العقارات.
- ✓ الحقيقة من خلال الأرقام المتاحة ثمة نمو ملحوظ في بناء العقارات وخاصة مشاريع السكن للفئات الوسطى والغنية.
- ✓ من جهة أخرى ثمة نقص في عرض المساكن سواء بعددها المطلق مقابل الاحتياج أو بالأسعار التي تكون بمتناول غالبية الناس.
- ✓ غلاء أسعار العقارات في السنوات الثمانية الماضية هي مؤشر رئيسي.

1.3- هذا يطرح السؤال: لماذا نبني ولمن نبني؟

- ✓ هل نبني لتلبية الاحتياج الداخلي للسكن والأعمال في الحدود التي يستطيع مستوى نمونا الاقتصادي أن يتحملها دون إسراف يلتهم قدرة نمو القطاعات الأخرى؟
- ✓ هل نبني لتلبية طلب عقاري خارجي قادم من المغتربين السوريين ومن عرب النفط؟
- ✓ هل نتوقع أن تكون سورية مقصد عقاري لأهل النفط وهل هذا التوجه واقعي أم هو تقليد زائف؟
- ✓ هل الريوع التي يجنيها أصحاب الأراضي والمطورون العقاريون تعود للاستثمار في سورية في قطاعات الزراعة والصناعة والخدمات أم تهرب للخارج فتفقد سورية إمكانية الاستفادة منها؟

1.4 تعريف:

- ✓ العقار هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، أي الأراضي والمباني وتجهيزاتها الثابتة المشادة عليها التي تتصل بالأرض اتصالاً ثابتاً ودائماً بما في ذلك الأشجار.
- ✓ العقار بطبيعته وهو بناء يشاد على أرض معدة للبناء وتعرف بالعَرَصة، والعقار بالتخصيص وهو كل إضافة لازمة للعقار وثابتة معه وتصبح جزءاً منه في الاستخدام وفي عمليات البيع والشراء.
- ✓ عرفت المادة 2 من القانون 38 لعام 2010 الناظم لرخص البناء عرّفت العَرَصات على النحو التالي:

"يقصد بالعَرَصات في هذا المرسوم التشريعي كل أرض معدة للبناء أو ما هو في حكمها غير جارية بملكية الجهات العامة أو جهات القطاع العام أو الجمعيات الخيرية وتقع ضمن المخططات التنظيمية في الجهات الإدارية والتي وصلها طريق عامة ترابية أو معبدة وشبكة المياه والصرف الصحي والكهرباء للعقار أو إلى حدود التجمع العمراني داخل أو خارج المخططات التنظيمية ....."

- ✓ قانونياً لا تدخل ضمن هذا التعريف عقارات السكن العشوائي المشاد بدون رخصة وخاصة القواعد المحددة في التشريعات ولكن واقعياً وتجاريا هي جزء من العرض وتدخل السوق أصولاً."

2- أين هي المشكلة

- ✓ كي نحدد المشكلة لا بد من تحديد وظيفة العقار ووظيفة القطاع العقاري في الاقتصاد الوطني لنرى هل هذه الوظيفة هي في وضع سليم أم لا.

2.1- وظيفة العقار:

2.1.1- على صعيد السكن:

- ✓ وظيفة العقار توفير سكن للفرد والعائلة يؤمن الشروط الدنيا ضمن السوية السائدة. أي إنتاج كم من المساكن تغطي الطلب:
  - إما شراءً بأن يكون المسكن بأسعار ضمن حدود قدرة الفرد على الدفع بما في ذلك إمكانية التقسيط والدفع الآجل (مؤسسات إقراض عقاري).
  - أو استئجاراً بإيجار شهري ضمن حدود قدرة الفرد على الدفع.

2.1.2- وظيفة العقار على صعيد الأعمال:

- ✓ توفير المكاتب للأفراد المهنيين والشركات لمزاولة أعمالهم ضمن السوية والشروط السائدة وتوفير عرض كاف
- ✓ إما شراءً وإما إيجاراً بأسعار غير مرهقة لتكاليف الإنتاج

2.1.3- وظيفة العقار على صعيد الاقتصاد:

- ✓ أن يؤدي القطاع دوره في خدمة قطاع السكن وفي خدمة قطاعات الإنتاج دون اختناق ودون تكاليف مرتفعة
- ✓ أن يكون ثمة توازن بين القطاع العقاري وبين بقية القطاعات
- ✓ أن لا ينمو التوجه الاستهلاكي السكني بأكثر من قدرة الاقتصاد الوطني على التحمل
- ✓ أن لا يتحول إلى فورة تمتص استثمارات كبيرة تؤثر على القطاعات المنتجة

2.1.4- وظيفة طارئة:

- ✓ فهو يصبح مستودع للمدخرات والاكتناز، وهذا المستودع يراهن على ارتفاع الأسعار إضافة لإمكانية الانتفاع بإيجار العقار بما يزيد عن تكاليف صيانته وإدامته.

2.1.5- وظيفة شاذة:

- ✓ حين يتحول العقار ليصبح موضوعاً للمضاربة (شراء بقصد البيع والربح الكبير والسريع- البيوت المغلقة هي طاقة معطلة- المضاربة غير منتجة للقيمة – ربح المضاربة ليس قيمة مضافة بل قيمة محولة من يد إلى يد) – هذه المضاربة كانت أحد الأسباب الرئيسية للأزمة المالية العالمية التي بدأت بما عرف بأزمة الرهن العقاري.

2.2- في الواقع:

- ✓ ساهمت الفورة العقارية في إنتاج مزيد من البيوت والمكاتب
- ✓ حركت سوق العمل وسوق إنتاج مواد البناء وتجهيزاته
- ✓ زادت من مستوردات مستلزمات البناء
- ✓ في سورية وفي الوقت الذي لا يتوفر فيه سكن كاف بشروط معقولة دنيا للفئات ذات الدخل المحدود وهي تشكل غالبية الشعب السوري، وخاصة لفئات الشباب، (عرض محدود – سعر ليس بمتناول القدرة على الدفع – ضعف التمويل العقاري) نرى موجة/فورة من النشاط العقاري الذي يتوجه للاستثمار في السكن وخاصة في السكن الفاخر للفئات الغنية.
- ✓ في السابق كانت الدولة تهتم بالسكن الشعبي وشجعت الجمعيات لتلعب دوراً كبيراً في تأمين المساكن.
- ✓ الآن وبعد أن تحول التحالف التاريخي للدولة من التحالف مع الفئات الشعبية إلى التحالف مع الفئات الغنية تحولت سياستها العقارية لتدعم سكن الفئات الغنية، فيتراجع نشاط الجمعيات ويتقدم نشاط المطورين العقاريين من القطاع الخاص.

2.3- لمحة عن موجات الفورات العقارية منذ السبعينات وحتى اليوم:

شهدت سورية منذ السبعينات وحتى اليوم أربع موجات من الفورات العقارية.

فترات الفورات العقارية في سورية	وسطي نمو الناتج بأسعار 2000 الثابتة	سمات المرحلة
1976 – 1980	%7.5	مساعدات عربية – أول موجة من تحرير جزئي للاقتصاد
1991 – 1995	%8	تزايد إنتاج النفط + تشجيع الاستثمار الخاص+ بدء عملية مدريد للسلام
2001 – 2005	%5	بدء الإصلاح الاقتصادي + تشجيع الاستثمار
2006 – 2010	بحدود 4-5%	تسارع تحرير الاقتصاد + تأثيرات الفورة النفطية العربية + الاستثمارات الخليجية + مجموعة عوامل سيتم التطرق لها تالياً

2.4- ارتفاع الأسعار هو المؤشر الأهم:

- ✓ مستوى الأسعار وتحركها صعوداً أو هبوطاً هي مؤشر على مستوى تعادل العرض والطلب
- ✓ ارتفاع الأسعار الكبير يشير إلى طلب كبير يقصر العرض عن تلبيته.
- ✓ ارتفاع الأسعار هو المؤشر الأهم على الفورة العقارية.

2.4.1- ارتفاع الأسعار بين 2002 و 2010:

أ- المساكن:

بدأت موجة ارتفاع الأسعار في 2003 بعد جمود في النصف الثاني لتسعينيات القرن العشرين. وبدأ الارتفاع في المدن الرئيسية وخاصة دمشق بين 20 و 30% بين 2003 و 2004. وتقدر ارتفاعات 2005 – 2006 بنحو 30% كل سنة. وبعد هدوء نسبي شهد السوق ارتفاعاً عام 2009 قدر بنحو 40% وعاد سوق العقارات إلى الهدوء عام 2010. أما في الشهور القادمة فيتوقع أن تهبط الأسعار ولكن ببطء. وسبب البطء هو أن العقارات ممولة من فائض أموال مالكيها (مكتنزين) وليسوا مستعجلين للبيع، فلا هم واقعون تحت ضغوط سداد أقساط قروض مصرفية ولا هم مستثمرون يبحثون عن دورة سريعة لرأسمالهم (استثماراتهم). "سوق غير مرنة"

ب- المكاتب:

يشير تقرير القطاع العقاري في الشرق الأوسط الصادر عن مؤسسة كوليورز العالمية إلى زيادة كبيرة في الإيجارات بنسبة 28% بين الربع الثالث لعام 2007 والربع الثالث لعام 2008. تبعها زيادة أخرى24% بين الربع الثالث لعام 2008 والربع الثالث لعام 2009. وارتفعت أسعار المكاتب في الوقت نفسه بنسبة 4% بين الربع الثالث لعام 2007 والربع الثالث لعام 2008. تبعتها زيادة حادة في الأسعار بنسبة 40% بين الربع الثالث لعام 2008 والربع الثالث لعام 2009. وفي عام 2010 تقلصت عمليات البيع مما أدى إلى انخفاض أسعار العقارات بشكل عام وأسعار الإيجارات بنسبة 6-7% تقريباً.

2.4.2- أسعار العقارات 2010:

سنأخذ وسطي أسعار بعض المدن الرئيسية (المصدر دراسة لشركة بالميرا):

أ- وسطي أسعار مدينة دمشق شهر نيسان 2010

المنطقة	وسطي سعر المتر المربع سكني	سعر شقة من 100 م2 مليون ل.س	تعادل شهري دخل لعائلة قدره 35000 ل.س	بفرض أن صاحب المسكن خصص ثلث دخله للمسكن فيحتاج إلى عدد من السنوات لتسديد ثمن البيت
غربي المالكي	459	45,9	109	327.86
مزة شرقية (فيلات)	187.35	18,73	45	133.82
التجارة	75	7,5	18	53.57
مشروع دمر	84.25	8,42	20	60.18
مزة أوتوستراد (أبراج)	89.25	8,92	21	63.75
مهاجرين (جادات - سكة)	60.4	6,	14	43.14
القابون (الجديد)	54.6	5,46	13	39.00
ضاحية قدسيا	33.2	3,32	8	23.71
جرمانا (الروضة)	30.85	3,08	7	22.04
صحنايا	22.575	2,25	5	16.13
قطنا 1	14.35	431,	3	10.25

ب- وسطي أسعار المساكن في حلب شهر آذار 2010:

المنطقة	متوسط سعر م2 سكني ألف ل.س	سعر شقة من 100 م2 – مليون ل.س	تعادل شهري دخل لعائلة قدره 30000 ل.س	بفرض أن صاحب المسكن خصص ثلث دخله للمسكن فيحتاج إلى عدد من السنوات لتسديد ثمن البيت
شهبا القديمة	115	511,	32	95.83
المحافظة	70	7,	19	58.33
حي السبيل	61.025	16,	17	50.85
العزيزية	53.825	385,	15	44.85
السلميانية	44.85	484,	12	37.38
سريان الجديدة	39.375	933,	11	32.81
الحمدانية	32.5	253,	9	27.08
سيف الدولة	29.5	2,95	8	24.58
الأشرفية	27.5	2,75	8	22.92

ج_ وسطي أسعار المساكن في حمص نيسان 2010

المنطقة	متوسط سعر ال م2 سكني ألف ل.س	سعر شقة من 100 م2 مليون ل.س	تعادل شهري دخل لعائلة قدره 25000 ل.س	بفرض أن صاحب المسكن خصص ثلث دخله للمسكن فيحتاج إلى عدد من السنوات لتسديد ثمن البيت
شارع الملعب	112.5	11,25	38	112.50
طريق طرابلس	80	8,	27	80.00
المحطة	50	5,	17	50.00
الإنشاءات	40	4,	13	40.00
الوعر الجديد	31.85	3,18	11	31.85
الحميدية	27.23	2,7	9	27.23
بستان ديوان	27.23	2,7	9	27.23
طريق الشام	25	2,5	8	25.00
الإنشاءات (التوزيع الإلزامي)	25	2,5	8	25.00
وادي الدهب	25	2,5	8	25.00
عكرمة	24.75	2,47	8	24.75

القصور	20	2,	7	20.00
الأرمن	17.5	751,	6	17.50
الخالدية	17.5	751,	6	17.50
الزهرة	16.5	651,	6	16.50
المهاجرين	13.5	351,	5	13.50
الشماس	13	31,	4	13.00
الادخار	13	31,	4	13.00
المدينة الجميلة	13	1,3	4	13.00
باب عمر	12.5	1,25	4	12.50

د- وسطي أسعار المساكن في اللاذقية نيسان 2004:

المنطقة	متوسط سعر ال م2 سكني ألف ل.س	سعر شقة من 100 م2 مليون ل.س	تعادل شهري دخل لعائلة قدره 25000 ل.س	بفرض أن صاحب المسكن خصص ثلث دخله للمسكن فيحتاج إلى عدد من السنوات لتسديد ثمن البيت
الكورنيش الجنوبي	106.875	6810,	36	106.88
الأمريكان (الشارع الرئيسي)	84	8,4	28	84.00
مشروع التينة (الأبنية الأمامية)	75	7,5	25	75.00
الأمريكان (الشارع الفرعي)	67.2	6,72	22	67.20
مشروع الأوقاف (الشارع الرئيسي)	56.525	5,65	19	56.53
مشروع التينة (أبنية الصف الثاني)	53.35	5,33	18	53.35
الزراعة (أوتوستراد)	50	5,	17	50.00
مشروع الأوقاف (الشارع الفرعي)	42.75	4,27	14	42.75
شارع الجمهورية	37.825	3,78	13	37.83
المشروع السابع	35	3,5	12	35.00
شارع بغداد	34.925	3,49	12	34.93
الزراعة (مشروع)	34.9	3,49	12	34.90
مشروع التينة (أبنية الصف الأخير)	33.95	3,39	11	33.95
شارع 8 آذار	29.1	912,	10	29.10
جيب حسان	12.25	221,	4	12.25

وسطي أسعار المكاتب في بعض مباني دمشق التجارية بين 2008 و 2010:

البناء/السنة	2008	2010	نسبة الزيادة
برج دمشق	220	2400	991%
برج الفيحاء	350	2900	729%
بناء فيكتوريا	180	1900	956%
واحة الفردوس	200	3600	1700%
بناء المهندسين	100	4000	3900%
كوين سنتر		4700	
برج تالة	310		
البوليفارد	800		
شارع الحمرا	110		

ملاحظات:

- ✓ ارتفاع الأسعار يعود دائماً لوجود فجوة بين العرض والطلب مع أخذ كافة العوامل الرئيسية والثانوية التي تؤثر في كل منهما.
- ✓ هذه الأسعار تحكم على غالبية من يعمل بأجر لدى الدولة والقطاع الخاص بأن يبحثوا عن سكن لهم في مناطق السكن العشوائي.
- ✓ هذه الأسعار تجعل تكاليف مباشرة الأعمال للمشروعات الصغيرة مرتفعة جداً مما يخلق صعوبات ....
- ✓ هذه الأسعار تشير إلى حجم الاستثمارات الكبيرة التي كان من الممكن أن تتوجه إلى الاستثمار في قطاعات أكثر إنتاجية للاقتصاد الوطني وليس أكثر ربحية للمضاربين.

2.5- لننظر لتكلفة للمتر المربع بدون قيمة الأرض 2009 لنرى الفارق الكبير جداً (المصدر المجموعة الإحصائية):

	المسكن الذي ينفذه القطاع العام	المسكن العادي خاص	المسكن الجيد خاص
دمشق	7820	10019	13177
ريف دمشق	9516	10949	14485
حلب	9896	9434	12173
حمص	9934	9928	12735
اللاذقية	9086	9848	12463

ملاحظات:

- ✓ تكلفة المتر المربع من السكن الجيد أكثر من ذلك وخاصة السكن الفاخر.
- ✓ يبقى ثمة فرق كبير بين التكلفة والسعر في السوق هو ريع العقار أو ريع المكان الذي يقع فيه المسكن، والريع يبقى مقبولاً إن كان في حدود المعقول، وهذا أحد الاختلالات الرئيسية في اقتصاد السوق عموماً وإن اختلف بدرجات بين بلد وآخر وبين وقت وآخر.

3- الطلب على العقار:

3.1- تقدير لطلب على المساكن:

أ- قياس الطلب بناءاً على عقود الزواج 2009

بيانات سنة 2009	مسكن
عقود الزواج 2009	241422 عقد
ينزل منها عقود الطلاق	29523 عقد
الصافي	212000 عقد زواج
يضاف لهم الفلسطينيون	بحدود 5000 عقد
الحاجة السنوية هي إسكان نحو	225 ألف أسرة

ب- قياس الطلب بناءاً على من بلغ سن الزواج وسطياً:

i. سن الزواج لعام 2009

سن الزواج		ذكور	إناث
بحسب المنطقة	حضر	29.2	24.7
	ريف	29	26.1
بحسب الشهادة الدراسية	لم يحصل على شهادة	27.6	25
	تعليم أساسي	28.4	23.7
	تعليم ثانوي أو أعلى +	31.6	27.6
إجمالي		29.1	25.3

ii. تقدير الطلب على المساكن بناءاً على بلوغ سن الزواج:

بيانات	عدد
من يبلغ سن الزواج في سورية ام 2009	365000 ذكر وأنثى
وبزواجهم يحتاج كل زوجين لبيت واحد	182 بيت
جزء من هؤلاء يسكن في البيوت القديمة التي أخلاها من توفي سنة 2009 وعددهم نحو 86642 ويقدر أنهم أخلو نحو 17225 مسكن (وقد حسبناها كالتالي= عدد المتوفين عام 2009 مضروب بوسطي حصة الفرد من المساحة السكنية وهي 20.5 م2 مقسومة على وسطي مساحة الوحدة السكنية وهي 103.6 م2).	17.2 مسكن
الاحتياج السنوي لعام للمساكن	165000

ج- الاستنتاج:

- ✓ إذا أخذنا رقم متوسط بين التقديرين فأن سورية بحاجة لنحو ما لا يقل عن 180 ألف مسكن جديدة بمساحة لا تقل عن :
- ✓ 180,000 × 100 م2 مساحة البيت = 18.000.000 م2 سنوياً بفرض الأسرة خمسة أشخاص ووسطي حصة الفرد نحو 20.5 م2.

3.2- <u>أسباب نمو الطلب على المساكن:</u>

- ✓ زيادة السكان أولاً، وهي زيادة مرتفعة ومرهقة
- ✓ مستودع آمن للمدخرات بسبب ضيق أقنية الاستثمار الآمن، وللاكتناز.
- ✓ قدوم نحو 1.5 مليون عراقي خلق طلباً خاصة في دمشق .
- ✓ خفض الفوائد عام 2004 من 9-4 % مع تعديل فوائد شهادات الاستثمار أدى لسحب السيولة من المصارف وتحويلها نحو العقارات لضيق مجالات الاستثمار.
- ✓ تطبيق قانون الإيجارات أخلى الكثير من المستأجرين مما حول جزءاً منهم إلى مشترين
- ✓ تحرير سوق إيجار المساكن شجع الكثيرين لشراء شقق بقصد تأجيرها
- ✓ تقليص دور الجمعيات زاد من الطلب على العقارات في السوق
- ✓ عدم وجود مكاتب كافية دفع قطاع الأعمال نحو شراء شقق لتحويلها إلى مكاتب
- ✓ دخول شركات مصارف وتأمين وغيرها رفع الأسعار
- ✓ الهدر في تصاميم البيوت (بلكونات – كوريدورات – غرف مغلقة لا تستعمل بكثرة)
- ✓ تبديل البنية الطبقية ونمو الطلب على السكن الفاخر.
- ✓ تأثيرات الفورة العقارية في الخليج.

- ✓ دخول شركات التطوير العقاري الخليجية حرض الطلب ورفع الأسعار.
- ✓ ارتفاع الأسعار يحرض الطلب على الشراء بقصد الادخار والاتجار وفق قاعدة السوق: **"عندما تكون الأسعار في ارتفاع فاشتر ونم عليها والعكس بالعكس"**
- ✓ عودة العراقيين ساهمت في خفض أسعار العقارات بدءاً من عام 2008
- ✓ الأزمة المالية وأثرها على الخليج وانخفاض أسعار النفط أثرت سلباً على تحويلات العاملين وأثر هذا بدوره سلباً على الطلب على المساكن وعلى تمويل المشاريع العقارية
- ✓ الأحداث الحالية ستسبب تدهوراً بطيئاً في سوق العقارات

3.3- الطلب على المكاتب:

- ✓ النمو الاقتصادي ونمو قطاع الأعمال السوري بحاجة إلى زيادة المساحات التجارية
- ✓ التوجه نحو استقطاب المزيد من الاستثمار الأجنبي المباشر بحاجة لتوفير المزيد من الساحات التجارية تتناسب مع الشركات القادمة.
- ✓ عندما جاءت البنوك وشركات التأمين رفعت أسعار العقارات في مراكز المحافظات
- ✓ خدمات السمسرة العقارية متخلفة وتقوم على "شطارة" صاحب المكتب وفي أحيان كثيرة التلاعب بين الشاري والبائع.

وفي تقرير لمؤسسة كوشمان وويكفيلد المتخصصة بمتابعة أسعار العقارات التجارية حول العالم احتلت سورية المرتبة 41 من 68 دولة حول العالم في ارتفاع أسعار العقارات التجارية والمكاتب والجدول التالي يبين مركز سورية في تقرير عام 2011 والأعوام السابقة.

العام	2011	2010	2009
الترتيب	68/41	64/32	57/34

أرجع التقرير التراجع في ترتيب سورية إلى انخفاض الإيجارات التجارية 7% خلال عام 2010 بسبب انخفاض الطلب. وتوقع التقرير زيادة الطلب ببطء على المساحات التجارية خلال عام 2011 واستمرار السوق على حاله.

3.4- الطلب على الإيجار:

- ✓ إيجار المساكن وإيجار المكاتب يلعبان دوراً صغيراً محدوداً في سوق العقارات السوري بسبب التشريعات المقيدة
- ✓ منذ 1949 صدر القانون رقم 464 الذي تضمن حماية المستأجر ضد الإخلاء وتمديد عقد الإيجار حكماً

- ✓ عام 1952صدر المرسوم 111 الذي قضى بالتمديد الحكمي للعقد
- ✓ وفي الستينات صدرت قرارات خفضت الإيجارات
- ✓ عام 1970 صدر المرسوم التشريعي 187 الذي قضى بإعادة بجواز التخمين لتحقيق توازن أفضل بين المؤجر والمستأجر ولكن هذه لم يتحقق.
- ✓ المرسوم 1987/3 نص على ما سمي بالإيجار الموسمي (التحايل على قانون الإيجار)
- ✓ عام 2001 صدر القانون 6 الذي قضى بأن العقد شريعة المتعاقدين وحدد قيمة الإيجار بما يعادل 5 % من قيمة العقار.
- ✓ الحماية الشديدة للمستأجر أدت إلى تقليص الشقق المعروضة للإيجار، وعدم إقدام المستثمرين على الاستثمار العقاري بقصد التأجير وتركيزهم على قطاع بناء السكن للبيع أو شراء مساكن مشادة بقصد البيع (المتاجرة وتحقيق ربح)، وقد أدى ذلك إلى كم هائل من الشقق الفارغة والتي تقدر بحسب الخطة الخمسية 11 بنحو 380 ألف شقة .
- ✓ صدر القانون 2001/6 الذي ألغى حماية المستأجر وجعل العقد شريعة المتعاقدين وأبطل حماية المستأجر للعقارات السكنية. وقد شمل ذلك العقارات المستأجرة قبل صدوره ونص على تسوية بين المستأجر والمؤجر بحيث ألزم المؤجر بتعويض المستأجر بما يعادل 40% من القيمة التقديرية للمأجور. ثم صدر تعديله ليشمل العقارات التجارية أيضاً ولكن للإيجارات المبرمة بعد صدور القانون.
- ✓ تحرير سوق الإيجار بدأ يفتح السوق ويوفر عرضاً أكبر.

4- عرض العقار:

4.1- مؤشر تعداد المساكن في سورية

عام	عدد السكان مليون نسمة	عدد المساكن ألف مسكن	المساحة الطابقية (مليون م2)	وسطي مساحة المسكن م2	متوسط حصة الفرد من المساحة الطابقية م2	الناتج المحلي الصافي للفرد بالأسعار الثابتة 2000
1994	13,8	82,45	235,6	95.8	14.41	54528
2004	17,9	3,368	336,1	99.8	16.70	55507
2009	120,	3,989	413,2	103.6	20.53	56018

- ✓ **نوع المسكن بحسب إحصاء 2004:**
  - 56.1 % دور عربية
  - 40.4% شقق سكني
  - 3.2% فيلا
- ✓ **ملك أم تأجير المساكن:**
  - 88% من السوريين يملكون منازلهم
  - و 12 % إيجار
- ✓ **ملكية المساكن:**
  - 58.8 % طابو نظامي
  - 13 % طابو زراعي
  - 9.7 % كاتب بالعدل
  - 18 % أخرى .

4.2- مقارنة نمو حصة الفرد من مساحة السكن مع نمو وسطي دخل الفرد:

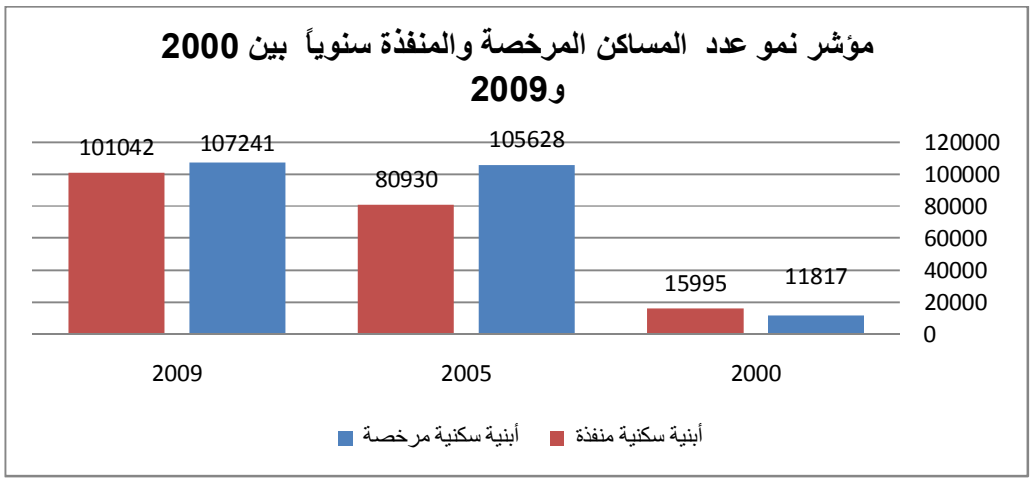
عام	1994	2004	2009
وسطي دخل الفرد بأسعار 2000 الثابتة	54528	55507	56018
الرقم القياسي	100	101.8	102.74
وسطي حصة الفرد من السكن	14.41	16.7	20.53
الرقم القياسي	100	115.9	142.47

ملاحظات : حسب الجدول أعلاه:

- ✓ **نمو وسطي حصة الفرد من السكن:**
  - يلاحظ نمو وسطي حصة الفرد من المساحة من 14.4 م2 عام 1994 إلى 20.35 م2 سكني للفرد عام 2009 أي تحسن بنسبة 42%.
  - بينما لم تنمُ حصة الفرد من الناتج بين العامين سوى بنسبة 2.7%. هذا يدفعنا لافتراض:
    - وجود خطأ في إحصاء دخل الفرد لأن إحصاء المساكن أدق
    - رغم الخطأ فإننا نستنتج أن نمو حصة الفرد من مساحة السكن قد نمت بأسرع من نمو وسطي الدخل.

- أن الناس استخدموا مدخرات سابقة تحت وطأة تأثير سباق تحسين البناء.
- هذا يشير إلى نمو الميل الاستهلاكي

4.3- نمو عرض المساكن من خلال مؤشر نمو الأبنية السكنية:

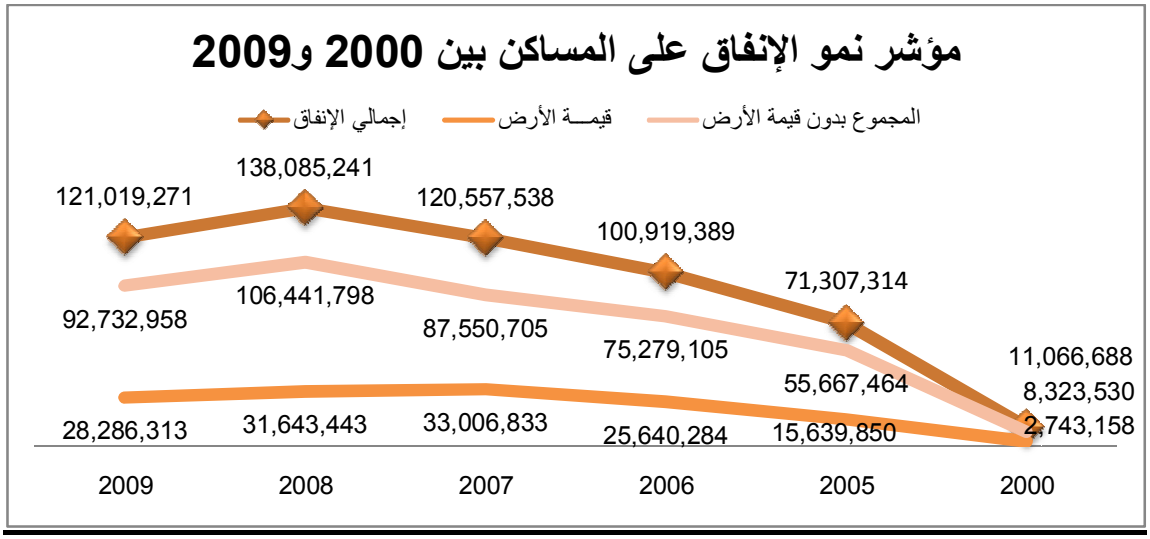


ملاحظات:

- ✓ نلاحظ نمواً كبيراً في أعداد المساكن سواء المرخصة أم المنفذة سنوياً بين 2000 و 2009
- ✓ نلاحظ أنه لا الأبنية السكنية المرخصة ولا المنفذة سنوياً تصل للطلب السنوي على المساكن والمقدر 2009 بنحو 180 ألف مسكن.

4.4- نمو عرض المساكن من خلال مؤشر الإنفاق على العقار:

- ✓ إذا أخذنا مؤشر الإنفاق على البناء السكني، وغير السكني المنفذ (في القطاعين الخاص والتعاوني) فقط.
- ✓ الإنفاق على البناء السكني وغير السكني المنفذ 2000 - 2009 في القطاعين الخاص والتعاوني بما فيها إنفاق مؤسسة الإسكان (ألف ليرة سورية).

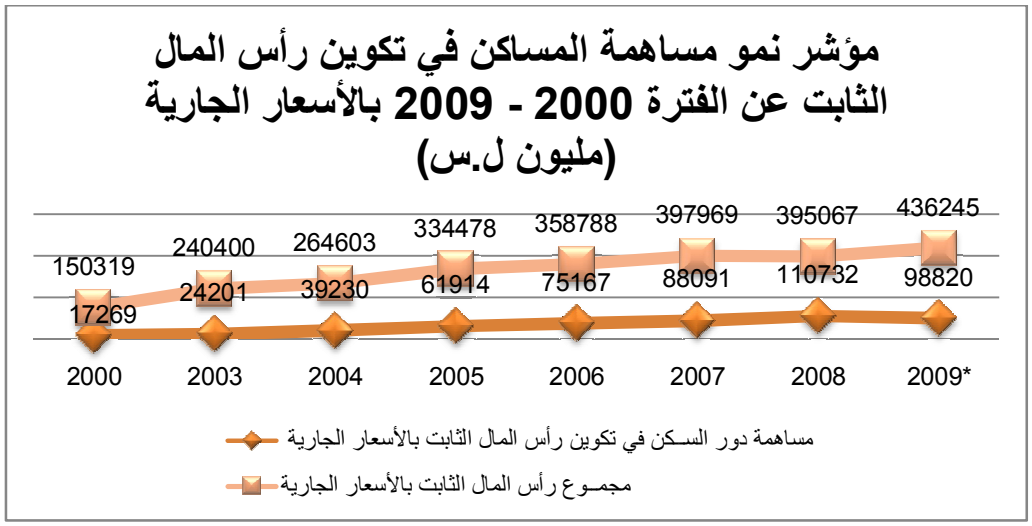


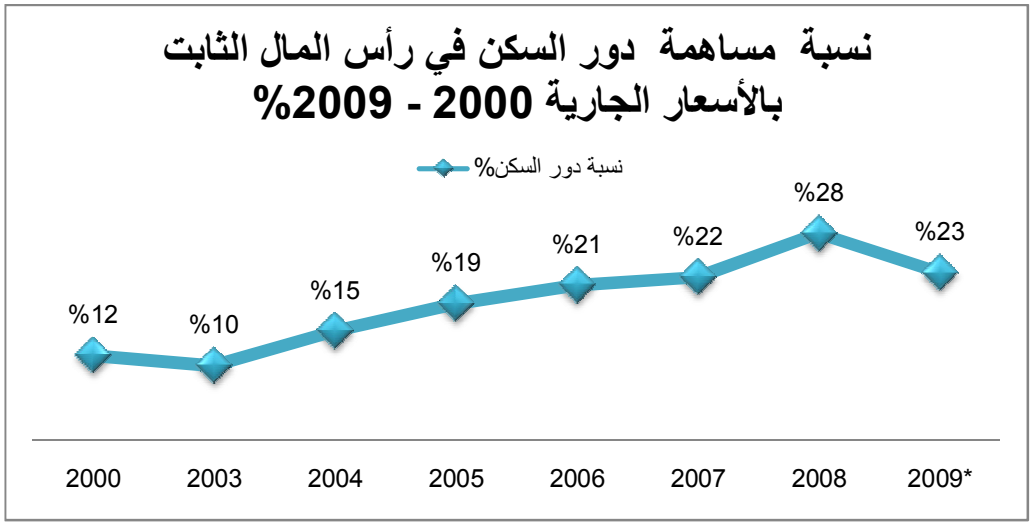
ملاحظات:

- ✓ يلاحظ بوضوح أن قيمة الأرض أكبر من الإنفاق على البناء ذاته بشكل كبير، وقيمة الأرض/العَرَصات هي في التحليل النهائي ريع يضخم التكلفة لأنه لم يجتهد بشر في إيجاد الأرض فهي موجودة منذ الأزل.
- ✓ إن أية إجراءات تؤدي لخفض قيمة العَرَصات ستسهم في حل مشكلة السكن.

4.5- مؤشر نمو مساهمة المساكن في تكوين رأس المال الثابت: (مليون ل.س)

الرسم البياني التالي يؤشر

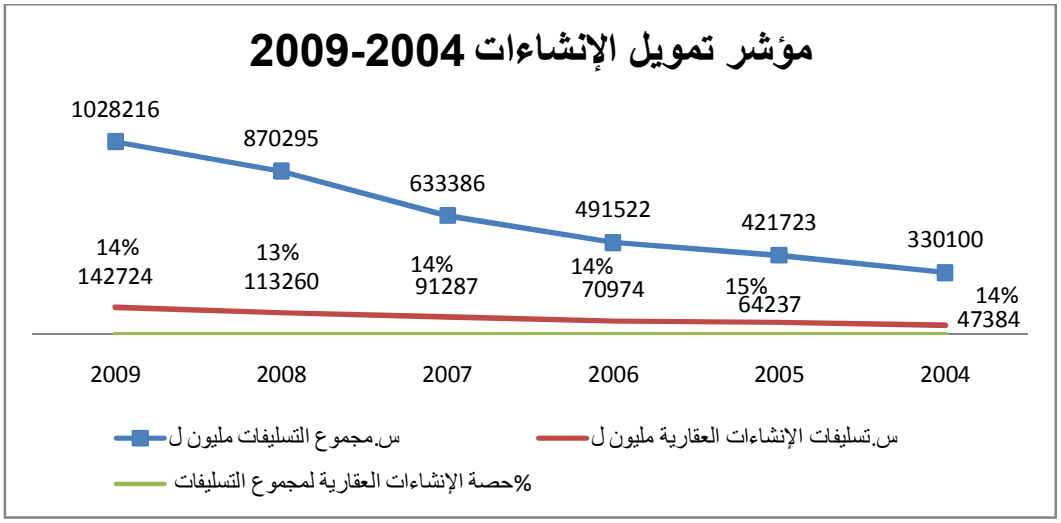




ملاحظات:

- ✓ يظهر الرسم البياني الأول أعلاه أن قيمة مساهمة دور السكن في رأس المال الثابت بالقيمة المطلقة ترتفع بشكل ملموس.
- ✓ بينما يظهر الرسم البياني الثاني أن مساهمة المساكن كنسبة مئوية في تكوين رأس المال الثابت كانت منخفضة يوم كانت أسعار البيوت في انخفاض بينما بدأت هذه النسبة تتقدم مع ارتفاع أسعار المساكن ونمو فورة عقارية بعد 2004.

مؤشر تمويل القطاعات العقارية:



ملاحظات:

- ✓ يشير الخط البياني الأزرق إلى تزايد القيمة المطلقة للتسليف في القطاع الإنشائي (والقطاع العقاري جزء منه)
- ✓ بينما يشير الخط البياني البني إلى أن نسبة تمويل الإنشاءات إلى إجمالي التسليفات بقيت كما هي بحدود 14%،
- ✓ أي أن الفورة العقارية وزيادة نسبة دور السكن في إجمالي تكوين رأس المال الثابت لم تنعكس كزيادة حصتها من إجمالي التمويل.
- ✓ هذا يشير إلى حقيقة أن التمويل العقاري لا يتم بالدرجة الرئيسية عبر البنوك بل عبر مدخرات الأهالي.

5- تأثير صناعة البناء والإنشاء (ضمنها الفورة العقارية) على سوق العمل وصناعة مواد البناء:

أ- تأثيرها على سوق العمل

عام	2002	2005	2008	2009
قوة عمل البناء والإنشاء	4822	4693	4848	4999
إجمالي المشتغلين	643	659	687	808
نسبة مئوية	13.3	14.0	14.2	16.2

- ✓ يلاحظ نمو قوة العمل في القطاع الإنشائي من حيث العدد المطلق ومن حيث نسبتها إلى إجمالي قوة العمل.
- ✓ يجري بعض التحسن في مهارات مهندسي البناء وعمالتها الماهرة ولكنها وازال النقص كبير في المهندسين المؤهلين والعمالة الماهرة القادرين على تنفيذ أعمال بناء بمستوى دولي.

ب- تأثيرها على صناعة مواد البناء فقد أخذنا بعض الأمثلة:

سنة	الوحدة	2000	2005	2007	2008	2009
مواد بحص ورمل	ألف طن	11119	19660	25893	29521	39811
إسمنت	ألف طن	4631	5218	4956	5150	5646
قضبان حديدية	طن	59402	67602	70230	68502	54380
دهانات	طن	31934	35510	45145	58955	58432

- ✓ يلاحظ نمو صناعة الرمل والبحص وصناعة الدهانات ونمو صناعة القضبان الحديدية. أما صناعة الإسمنت فإن عدد من مصانع الإسمنت قيد الإنشاء وبعضها سيبدأ الإنتاج قريباً.
- ✓ مازالت سورية تستورد الكثير من مواد البناء.

ج- من حيث تأثيرها على مساهمة قطاع البناء والإنشاء في الناتج:

السنة	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
البناء والتشييد	28513	43249	44358	58332	66097	71579	77084	77557
مجموع الناتج	867120	1031388	1217240	1446467	1635306	1937409	2347556	2419652
نسبة البناء والتشييد للناتج	3.3	4.2	3.6	4.0	4.0	3.7	3.3	3.2

- ✓ يلاحظ نمو القيمة المطلقة للناتج المحلي في قطاع البناء والتشييد غير أن نسبتها من إجمالي الناتج تحسنت قليلاً بعد سنة 2000 من 3.2 إلى 4% عامي 2005 و 2006 ثم عادت للتراجع حتى 3.2% عام 2009. ولكن هذه النتائج لا تنسجم مع زيادة أعداد العاملين في هذا القطاع. (الحقيقة عندما نجري تقاطعات في الإحصاءات يظهر الضعف والخلل الكبير في صناعة الإحصاء في سورية).

د- من حيث تأثيرها على قطاع المقاولات:

- ✓ بدأت مهارات شركات المقاولات بالنمو ولكنها لم تصل إلى المستويات العالمية
- ✓ مازالت سورية تستورد شركات لتنفيذ الأعمال النوعية (مثال فندق روتانا في نهاية أوتوستراد المزة بدمشق، ومشروع وردة مسار في موقع معرض دمشق الدولي القديم)

6- كيف تدير الحكومة القطاع العقاري:

6.1- تشريعات السكن شكلت عنق زجاجة:

صدرت جملة من التشريعات الخاصة بالقطاع العقاري أشارت لسياسة مرتبكة تجاه القطاع العقاري على مدى عدة عقود.

- ✓ **القانون 9 لعام 1974 (قانون إعمار المدن)**
  - منح المجالس البلدية سلطة إعادة التوزيع الجبري للأراضي من أجل القيام بتنفيذ مشاريع عمرانية.

- ✓ **قانون أعمار العَرَصات** رقم /14/ تاريخ 1974/3/23 المعدل بالقانون رقم /59/ تاريخ 1979/7/15:
  - هذا القانون وإن تضمن جانباً ايجابياً بإحداث السجل المؤقت، وجواز بيع أقسام من العقار قبل إشادته، لكنه تضمن جوانباً سلبية بأن مشتري تلك الأقسام يتعذر عليه بيع حقوقه قبل انجاز البناء أو نسبة منه. وبفرض رسم سنوي عالي على العَرَصة غير المبنية. وكذلك بجواز بيعها ضمن شروط معينة إذا مضت مدة من /4 ـ 5/ سنوات دون ترخيصها أو بنائها. وعلى العموم فان هذا القانون لم يؤد إلى خفض أسعار الأراضي المعدة للبناء.
- ✓ **قانون منع الاتجار بالأراضي رقم /3/ تاريخ 1976/2/25:**
  - منع من يشتري أرضاً تقع ضمن حدود أي مخطط تنظيمي عام أو ضمن مناطق الاصطياف، بيعها، لا كلياً ولا جزئياً، إلا بعد بنائها، وفي التطبيق العملي تبين أن هذا القانون لم يساهم في خفض أسعار الأراضي المعدة للبناء كما هو معلن، بل جمدت أوضاع الكثير من المساحات.
- ✓ **قانون 60 لعام 1979:**
  - صدر بهدف تنظيم بناء العقارات ووضع حد للبناء العشوائي فمنع البناء بدون وضع المخطط التنظيمي وربط المخطط التنظيمي بالمخطط الإقليمي للمنطقة ووضع إجراءات صارمة ولكن التضييق العملي تصديق المخططات تأخر 10 و 20 عاماً بسبب بيروقراطية ومصالح وبالتالي أصبح عائق أمام توفر الأرض المعدة للبناء بينما النساء لم تقف عن الحمل والولادة وبالتالي لم تتوقف زيادة الطلب على المساكن مما أدى لرفع الأسعار (طلب مرتفع وعرض مقيد). إضافة إلى الملاحظات التي دونتها سابقاً.
- ✓ **قانون التوسع العمراني رقم /60/ تاريخ 1979/7/22:**
  - يهدف إلى تمكين الجهات الإدارية من تقسيم وتنظيم الأراضي غير المقسمة وغير المنظمة، وهي في الأصل عبارة عن أراضي زراعية، وطرحها في الأسواق في سبيل تغطية الحاجة للمقاسم بأسعار الكلفة مما يؤدي إلى خفض أسعار الأراضي (كما جاء في الأسباب الموجبة). غير أن الإدارة الحكومية توسعت في تفسير القانون (بواسطة تعليمات أو بلاغات صادرة عنها) فجاءت التعليمات لتلحق به العقارات غير المبنية الواقعة ضمن المخططات التنظيمية للمدن. كما طلبت الإدارة الحكومية من الجهات الإدارية المختصة استملاك جميع الأراضي الخاضعة لأحكام القانون /60/ لعام 1979 خلال مدة قصيرة نسبياً. الأمر الذي أدى تجميد العقارات التي تم استملاكها، وباتت الأراضي المعروضة في سوق البناء محدودة المساحة مما زاد من أسعارها كثيراً. إضافة إلى ما لحق المالكين من إجحاف نتيجة الاستملاك غير المبرر. وهكذا، فبدلاً من أن يساهم قانون التوسع العمراني في حل مشكلة السكن، فانه زاد من حدَّة الأزمة، مما طرح بإلحاح ضرورة إلغاء أو تعديل القانون /60/ لعام 1979.

- ✓ القانون رقم 20 لعام 1983 مكن الدولة من استملاك أراضي في مراكز المدن
- ✓ قانون التخطيط رقم 5 لعام 1983 حدد كيفية إعداد المخططات التنظيمية
- ✓ **القانون رقم /26/ لعام 2000 المعدل لقانون التوسع العمراني:**
  - تضمن تعديلاً للقانون رقم /60/ لعام 1979، جاء بأحكام مخففة حيث منح الجهة الإدارية خلال ستة أشهر من تاريخ تصديق المخطط التنظيمي التفصيلي أو من نفاذ هذا القانون، أيهما أبعد، حق أن تقرر بالاستمرار في الاستملاك أو التخلي عن العقار غير المستخدم للبناء أن تعيده لأصحابه ومنح المالكين مهلة 3 سنوات لتنظيمها وإلا اعتبرت مناطق توسع عمراني ويتم استملاكها
- ✓ القانون 2000/26 المعدل لقانون التوسع العمراني 1979/60. ومنح الجهات الإدارية الحق وخلال مدة 60 أشهر من تاريخ تصديق المخطط التنظيمي التفصيلي أو من نفاذ القانون أيهما أبعد أن تقرر الجهة الإدارية.
- ✓ المرسوم التشريعي رقم 82 لعام 2010 يتعلق بتعريف التجمعات العمرانية والعَرَصات وشروط الترخيص بالبناء على المقاسم والعقارات

جملة هذه التشريعات أدت وخاصة على مدى عقود الثمانينات والتسعينات إلى عدم توفير عَرَصات كافية للبناء مما ساهم برفع الأسعار من جهة وتوسيع مناطق السكن العشوائي من جهة أخرى.

6.2- تأخير المخططات التنظيمية

- ✓ يتأخر تصديق المخططات التنظيمية عادة لعقد وعقدين لتنال الموافقة والتصديق وتوضع في التنفيذ مما يخلق عرض ضيق في العَرَصات المعدة للبناء.
- ✓ لا يوجد آلية واضحة وإجراءات واضحة لتصديق المخططات التنظيمية
- ✓ لا أحد يعلم على أية أسس تأتي التوجيهات بأن "مشو هاي ولا تمشو هديك"
- ✓ يوجد مخططات تأخر تصديقها ولكن بدأ تنفيذها بدون تصديق فتم غض الطرف بسبب الضرورة.

6.3- تقرير شفافية القطاع العقاري العالمي 2010 الصادر عن منظمة الشفافية العالمية:

- ✓ ويقيس عدة عوامل (قياس أداء القطاع العقاري، العوامل الأساسية في السوق، البنية القانونية والتنظيمية، طبيعة المعاملات والإجراءات، بالإضافة إلى عدد الآليات المسجلة)
- ✓ وقد احتلت سورية المركز 79 من أصل 81 دولة في شفافية القطاع العقاري وقد صنفت مع (السودان، الجزائر) ضمن مجموعة الدول غير الشفافة. وتضمن التقرير تحليل لواقع هذه المجموعة من حيث عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي بالإضافة إلى أن عمليات التعاقد لا تتم بدون تدخلات شخصية ودفع الرشوة. يذكر بأن مركز سورية قد تقدم مرتبة واحدة خلال الفترة 2008-2010.

7- السكن العشوائي

كل ما تقدم يبشر بنمو السكن العشوائي:

7.1- حجم السكن العشوائي:

مثلاً في دمشق يوجد أحياء السكن العشوائي التالية:

حي الزهور، مزة بساتين، مزة 86، الإخلاص، الواحة، الفردوس، اللوان، التضامن، الدقاق، القاعة، باب مصر، الحقلة، ميدان وسطاني، الفالوجة، الكرمل، الشريباتي، السيدة عائشة، القدم، القدم الشرقي، العسالي، الإستقلال، عش الورور، تشرين، القابون ، النضال، الوحدة، المصانع، النزهة، أسد الدين، النقشبندي، قاسيون، قبر عاتكة، الدويلعة، الطبالة، الكباس، الحجر الأسود.

السكن العشوائي على المستوى الإجمالي سكن وريف من خلال تعداد 2004:

عدد السكان نسمة			عدد المساكن وحدة		
إجمالي	ساكن عشوائي	النسبة	إجمالي المساكن	مساكن عشوائية	نسبة
16549353	2423056	%14.6	3458000	486291	%14.1

المصدر: بيانات تعداد السكان العام 2004. نقلاً عن تقرير أهداف الألفية 2010 UNDP

7.2- السكن العشوائي في المدن:

عدد السكان في المدن نسمة	عدد المساكن في المدن وحدة

إجمالي	ساكن عشوائي	النسبة	إجمالي المساكن	مساكن عشوائية	نسبة
9180456	2412713	%26.3	1925225	483200	%25.1

المصدر: بيانات تعداد السكان العام 2004. نقلاً عن تقرير أهداف الألفية 2010 UNDP

وفي مدينتي دمشق وحلب لا يقل السكن العشوائي عن 30 – 35% بينما يصل في حمص 35-40%

7.3- أسباب توسع السكن العشوائي:

أ- تجاهل وتساهل حكومي مع السكن العشوائي لتسهيل الهجرة من الريف إلى مراكز المحافظات
ب- ضعف التخطيط الإقليمي: إهمال الريف – مركزة المدن – تدفق الريف إلى المدينة
ت- ضعف التخطيط العمراني
ث- إجراءات التنظيم العمراني المعقدة وطويلة الأمد.
ج- عدم تخصيص الأراضي الكافية رغم استملاكها من قبل الحكومة
ح- ارتفاع أسعار المساكن المنظمة قياساً بالقدرة المحدودة لمحدودي الدخل.
خ- السكن العشوائي الرخيص هو البديل.
د- دور المضاربة في الأراضي والعقارات في رفع الأسعار
ذ- ضعف تمويل بناء المساكن من قبل المصارف،
ر- فساد الوحدات الإدارية
ز- عدم كفاية دور الدولة في بناء المساكن
س- تراجع دور الجمعيات التعاونية في بناء المساكن
ش- القانون 1 لعام 2003 والقانون 59 لعام 2008 اللذان شددا قمع المخالفات السكينة دون تقديم حل بديل لهذه الفئة من الناس ساهما برفع قيمة الرشى (الرشاوى) أي زادت التكلفة على الفقراء.
ص- المعالجة البيروقراطية المكتبية ضعيفة الكفاءة

7.4- معالجة السكن العشوائي:

- ✓ صدر القانون 1 لعام 2003 ولكن كان له أثر محدود ولكن رفع معدلات الرشاوى.
- ✓ 2003 جاء مستثمر سعودي وأراد الاستثمار في مناطق السكن العشوائي بدمشق ولكن قدوم وزارة جديدة ورئيس وزراء جديد أطاح بالمشروع لأن رئيس الوزراء الجديد وقف ضد المشروع.
- ✓ عام 2006 تم تداول إنشاء شركة سعودية –سورية (الشيخ عايق القحطاني) تتخصص في التطوير العقاري رأسمالها 350 مليون يورو وتكون من مهامها تطوير مناطق السكن العشوائي ولكن لم نسمع عنها بعد ذلك.
- ✓ عام 2006 جاءت شركات ماليزية وأعربت عن رغبتها في الاستثمار في التطوير العقاري وإنشاء 100 ألف مسكن وتهتم بسكن الشباب ولكن لم نسمع شيئاً عنها فيما بعد.
- ✓ الآن صدر قانون التطوير العقاري ويبدو الأمر اليوم أكثر جدية وتنظيم.
- ✓ ولكن إلى أي حد ستكون معالجات الدولة لمناطق السكن العشوائي ضمن نشاط التطوير العقاري الأخير منصفة للفقراء القاطنين في المناطق العشوائية؟

7.5- يعفور منطقة سكن عشوائي من مستوى النجوم الخمس:

- ✓ ليس الفقراء وحدهم من يبنون عشوائياً، بل الأثرياء يفعلون نفس الشيء مع فارق أن الفقير يفعلها بسبب فقدان القدرة بينما الغني يفعلها رغم الاقتدار.
- ✓ المنطقة السكنية في يعفور قرب دمشق ثم بناؤها على نحو مخالف في أرض زراعية لم تنظم
- ✓ اليوم يوجد بها مجموعة من أغلى المساكن في سورية وتبلغ أسعارها ملايين وعشرات ملايين الدولارات وليس الليرات السورية للمسكن الواحد.
- ✓ هذه اليعفور يقطن فيها بعض من كبار من تسنموا مسؤوليات عليا في الدولة إضافة لمجموعة من أكبر رجال الأعمال.
- ✓ ورغم ذلك فهي غير منظمة، شوارعها ضيقة وتفتقر للساحات وتفتقر للأسواق وتفتقر للخدمات. أي سيطرة عقلية فردية قوية.

8- السياسة العقارية الجديدة:

8.1- الخطة الخمسية ال 11:

- ✓ استهدفت الخطة الخمسية الحادية عشرة إجمالي الاحتياج المقدر ب 880 ألف أي بمعدل 176 ألف مسكن سنوياً موزعة وهو كالتالي:
  - حسب النمو السكاني 520 ألف وحدة سكنية
  - احتياطي غير ملحوظ 40 ألف مسكن بكلفة تقديرية 52 مليار ليرة سورية.

- إحلال بنسبة 1.5% من المساكن أي 320 ألف مسكن بكلفة تقديرية 416 مليار ليرة سورية.

✓ كما لحظت الخطة إنهاء المساكن قيد الإكساء على اعتبار وجود 279 ألف مسكن تنتهي بنهاية الخطة الخمسية العاشرة مع إشغال 30 ألف مسكن شاغر بنسبة 1.5% سنوياً من إجمالي المساكن الشاغرة والبالغة 394 ألف مسكن يصبح إجمالي المساكن الجديدة 570 ألف مسكن وبقيمة 741 مليار ليرة سورية.

✓ ويتم تنفيذ الخطة الخمسية الحادية العشرة من خلال القطاعات الثلاثة:

- 10% قطاع عام.
- 12% قطاع تعاوني.
- 78% قطاع خاص.

✓ ولكن إذا نظرنا لما نفذ في الخطة الخمسية العاشرة أو التاسعة أو التي قبلها نعلم أن ما يخطط لا ينفذ إلا بشكل جزئي والعجز يتراكم أو يجد حلولاً مشوهة كما في السكن العشوائي.

8.2- توجه السياسة العقارية الجديدة:

يمكن إيجاز توجه السياسة العقارية الجديدة للحكومة بالتالي:

✓ تقليص دعم الجمعيات التعاونية.

✓ فتح المجال للاستثمار الكبير أمام القطاع الخاص والتوجه لمنحه الأراضي المخصصة للبناء. هذا سيؤدي حكماً للاهتمام بسكن الفئات المتوسطة والغنية القادرة على الدفع وذات الربح الأكبر بالدرجة الرئيسية فالمطورون العقاريون يهتمون بالربح أولاً وما عدا الربح فهو ثانوي.

✓ يوجد اهتمام حكومي أكبر من السابق بسكن الشباب وأوكل الدور للمؤسسة العامة للإسكان.

✓ رفع سقوف القروض العقارية السكنية.

8.3- إعادة تنظيم قطاع التطوير العقاري الخاص:

تعد صناعة التطوير العقاري صناعة جديدة في سورية ففي السابق كان معظم المقاولون العقاريون مقاولين صغاراً يقوم كل منهم ببناء بناية أو بضع بنايات في العام. وكان يغلب عليهم صفة المقاولين الصغار.

لعل أول تجربة للتطوير العقاري بدأت في مؤسسة الإسكان العسكرية في بداية ثمانينات القرن العشرين حين تم إطلاق مشروع السكن الوطني وتم البدء في العديد من المناطق

السورية ببناء مناطق سكنية جديدة على شكل بيوت/ فيلل صغيرة بهدف بيعها للقطاع الخاص.

في السنوات الأخيرة اتجهت الدولة لإعادة تنظيم القطاع العقاري.

8.3.1- الخطة الخمسية 11 استهدفت تطوير تنظيم القطاع:

السياسات	البرامج في الخطة الخمسية 11
التوسع في سوق التمويل العقاري.	1. استكمال بناء منظومة التمويل العقاري بتأسيس صندوق الضمان العقاري وإحداث المؤسسة الوطنية للتمويل العقاري. 2. تبسيط بيئة العمل والمساهمة في إعداد خرائط ومخططات فرص الاستثمار العقاري بالتعاون مع الجهات المعنية (هيئة الاستثمار-الهيئة العامة للاستثمار والتطوير العقاري) وذلك لتعزيز جانب الطلب المتمثل بشركات التمويل العقاري وجذب المساهمات الأجنبية والعربية إلى السوق السورية.
تطوير بيئة العمل الناظمة للتمويل العقاري.	1. استكمال إصدار التشريعات والأنظمة المحددة لعمل هيئة الإشراف على التمويل العقاري بالإضافة إلى القرارات والتعليمات الناظمة للترخيص لشركات التمويل العقاري. 2. التنسيق مع هيئة الأوراق والأسواق المالية ومصرف سورية المركزي لإصدار التعليمات الرقابية وأنظمة الحوكمة الخاصة الناظمة لعمل شركات التمويل العقاري.

8.3.2- صدر قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008 ووضع الأهداف التالية:

- ✓ توفير أراضي البناء
- ✓ تنظيم بناء الضواحي العمرانية المتكاملة
- ✓ معالجة مناطق السكن العشوائي
- ✓ تأمين السكن لذوي الدخل المحدود

حدد القانون المقصود بمناطق التطوير العقاري وشروطها وكيف تنظم ويمكن أن تكون:

- ✓ أملاك دولة
- ✓ أملاك خاصة
- ✓ مناطق السكن العشوائي

صنف القانون مناطق التطوير العقاري بحسب موقعها الجغرافي إلى ثلاث مناطق :

- ✓ المنطقة الأولى :دمشق – ريف دمشق – حلب
- ✓ المنطقة الثانية : حمص – حماة – اللاذقية – طرطوس

- ✓ المنطقة الثالثة : إدلب – دير الزور – الحسكة – الرقة – السويداء – درعا – القنيطرة .

شركات التطوير العقاري بحسب القانون:

- ✓ شركات سورية محدودة المسؤولية ومساهمة بموافقة هيئة التطوير العقاري،
- ✓ يسمح لرأس المال غير السوري المشاركة بنسبة لا تزيد عن 49%
- ✓ لا يجوز لأي شخص طبيعي أن يملك أكثر من 5% من رأسمال الشركة
- ✓ لا يجوز لأي شخصية اعتبارية أن تمتلك أكثر من 40% من رأسمال الشركة.
- ✓ يسمح للشركات العربية والأجنبية المتخصصة في التطوير العقاري بإحداث فروع لها في سورية.

8.4- الشركات والمشروعات:

- ✓ هناك 23 شركة مرخصة على القانون حتى الآن
- ✓ **تم تصديق 12 قرار لمناطق عقارية في :**
  - ريف دمشق 3 قرارات - حمص 1 قرار – حلب 7 قرارات – (من ضمنها منطقتين مخالفات عشوائية) – دير الزور 1 قرار .
  - حالياً الوحدات الإدارية التابعة لها منطق التطوير العقاري تقوم بإعداد دفاتر الشروط الخاصة
  - للإعلان .
  - الإعلان يخص فقط المطورين العقاريين المرخصين لدى الهيئة .
  - وتقوم الهيئة الآن بدراسة 6 مناطق أملاك دولة في ريف دمشق وهي :

يوجد 8 شركات خاصة حتى الآن تقدمت لإنشاء مشاريع سكنية على أراضي ملكية خاصة تملكها

هذه الشركات .

8.5- <u>السكن العشوائي المشمول في التطوير العقاري:</u>

- ✓ بالاتفاق بين هيئة التطوير العقاري وبين وزارة الإدارة المحلية تم تحديد مناطق السكن العشوائي التالية للتطوير العقاري ولكن لم يتم الالتزام حتى الآن:
  - في ريف دمشق :هناك 3 مناطق عشوائية - حي القزاز (في ببيلا) – في يلدا (حي الزين) – حرستا (جسرين)
  - في اللاذقية : جاءت اضبارتان حي القدس والأزهري
  - في حلب: هناك خمس مناطق تم البدء بمنطقتين : تل الزرازير والحيدرية حيث صدر فيها قرار إحداث وأصبحت مناطق تطوير عقاري .

ويعد لهذه المناطق دفاتر شروط وهي قيد الإعلان (وحتى الآن لا يوجد أي مطور عقاري قد بدأ العمل في أي مشروع)

8.6- هيئة الإشراف على التمويل العقاري:

- ✓ بسبب ضخامة التمويل العقاري وحساسيته وتعقيداته صدر القانون رقم /39/ لعام 2009 المتضمن إحداث الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري.
- ✓ الخطة الخمسية الحادية عشر تتجه للتوسع في التمويل العقاري.

8.7- أين يتجه التطوير العقاري حتى الآن؟

لننظر ببعض الأمثلة مما أعلن عنه من مشاريع تطوير عقاري **في بعض المدن الرئيسية في سورية**

المشروع	مواصفاته
مشروع البوابة الثامنة – دمشق إعمار الإماراتية	في يعفور قرب دمشق وكلفته 1,2 مليار دولار أمريكي ويمتدّ على مساحة 30 هكتار على طريق بيروت – الشام ويشمل 450,000 م2 من البناء منها 100,000 م2 من المكاتب و120,000 م2 من المحلات التجارية ويتوقع أن يقام فيه مركز بورصة دمشق.- مركز تجاري ضخم
أبراج سوريا – دمشق سوريا القابضة	في منطقة البرامكة بدمشق وهو عبارة عن برجين مؤلفين من 60 طابق وكلفتهما 319 مليون دولار أمريكي وإجمالي مساحتهما 260,000 م2 منها 95,000 م2 للمكاتب و33,000 م2 للمحلات التجارية وفندق 5 نجوم وفرع خدمات - ومركز تسوق – ومركز ترفيه .

مشروع منطقة الجمارك- الديار القطرية	ديار القطرية الجمارك (10 هكتار و 550,000 م2 بناء وكلفته 3 مليار دولار أمريكي).
مشروع مسار على أرض معرض دمشق القديم	
مشروع كيوان الفندقي	40000 م2 خلف فندق الشيراتون- فندق 5 نجوم – مركز تجاري – مركز أعمال
مشروع الفطيم – كيوان دمشق باستثمارات مليار دولار أميركي	يعفور – موقع الإذاعة القديم- - مساحة تبلغ مليوناً ونصف المليون متر مربع، - مركز تسوّق - فنادق وشقق فندقية وسوق ومكاتب ومساجد، فلل ووحدات السكنية. - هايبرماركت ومجمعاً سينمائياً - مركز الترفيه - متاجر التجزئة أو ركناً للمطاعم. المرحلة الأولى للمشروع والمقرر الانتهاء منها في 2012.

تلال الياسمين – دمشق شركة بالميرا	العائد لشركة بالميرا (173 فيلا مع مركز ترفيهي ورياضي).
قرية النخيل – دمشق	في الصبورة ← مجموعة بن لادن السعودية - فندق 4 نجوم + 33 فيلا + 7 محلات تجارية + مركز صحي - -
مشروع غاردينيا - حمص	أطلقت شركة غاردينيا للاستثمارات العقارية مشروع مجمع غاردينيا السياحي بمنطقة الغوطة في مدينة حمص بمساحة إجمالية قدرها 90.000 متر مربع. ويتألف المشروع من 24 طابق منهم 4 تحت الأرض، ويضم برج فندق غاردينيا روتانا 5 نجوم المؤلف من 245 غرفة و44 جناح، وبرج غاردينيا السكني الذي يضم 45 شقة سكنية فاخرة، مول تجاري مستقل، صالة الحفلات والمؤتمرات، نادي صحي رياضي وسلسلة مطاعم متنوعة، ومواقف سيارات.
مشروع رأس ابن هاني – اللاذقية استثمار 350 مليون	شركة الديار القطرية - 60 فيلا شاطئية – 244 شقة شاطئية – فندق 5 نجوم – وفندق 3 نجوم – سوق تجاري – مطاعم ومركز ترفيه –دولار مسبح الخ
تلال قرطبة – حلب شركة الزين القابضة استثمار 680	شركة الزين القابضة – 18 كم غرب حلب – 800 فيلا – بحيرة صناعية – منطقة تجارية – 1.4 مليون م2 –

مليون دولار	
تلال الشمس – حلب استثمار 430 مليون دولار	شركة بالميرا ضواحي حلب – فندق 4 نجوم – شقق سكنية – مركز ترفيه – مطاعم – مول تجاري – مساحة 480 ألف م2 –
مشروع المروج – دمشق- قيد التنفيذ استثمار 150 مليون دولار	جديدة الوادي – 50 ألف م2 – شقق سكنية – مركز تجاري -

9- استنتاجات الفورة العقارية:

- ✓ اجتذبت رؤوس أموال كبيرة
- ✓ حركت سوق العمل وخلقت فرص عمل
- ✓ حركت سوق إنتاج مواد البناء
- ✓ زادت من مستوردات مستلزمات البناء من الخارج
- ✓ خلقت مزيد من المساكن والمكاتب ولكنها لم تصل لسد الحاجة
- ✓ أنتجت فائض من سكن الفئات الغنية بينما لم ينتج مساكن كافية للفئات محدودة الدخل
- ✓ استمرت ظاهرة البيوت المغلقة وهي طاقة معطلة
- ✓ نمو ميل استهلاكي التهم جزءاً كبيراً من المدخرات وجمدها
- ✓ عززت مقولة أن العقارات مستودع آمن للمدخرات
- ✓ رفعت سعر الأرض وخاصة حول مراكز المدن بشكل كبير ووصل الارتفاع إلى البلدات والقرى وخاصة في بعض المناطق
- ✓ أصبحت المساكن والمكاتب ليست في متناول محدودي الدخل
- ✓ القطاع الخاص المصرفي لم يدخل في البيع بالتقسيط.
- ✓ لم يدخل الاستثمار الكبير الخاص في صناعة البناء بقصد التأجير
- ✓ الضجيج حول مشروعات التطوير العقارية أكبر من الواقع (جعجعة بلا طحن)
- ✓ لم تتحول سورية إلى مقصد عقاري لأهل النفط وهذا التوجه غير واقعي

- ✓ الريوع التي يجنيها أصحاب الأراضي والمطورون العقاريون لا تتحول إلى استثمار في سورية في قطاعات الزراعة والصناعة والخدمات بل مازالت تهرب للخارج
- ✓ تحول العقار ليصبح موضوعاً للمضاربة وتحول إلى فورة عقارية تمتص استثمارات كبيرة تحتاجها القطاعات الاقتصادية الأخرى المنتجة
- ✓ ثمة تشوه في السوق العقاري في سورية، بيوت مرتفعة الثمن، استثمارات هائلة، بيوت مغلقة لا توضع في الخدمة، فئات واسعة من العاملين لا تستطيع تأمين سكن مناسب.
- ✓ التوجه الجديد في السياسة العقارية الرسمية هي أن الدولة تدفع في القطاع ليكون بيد المطورين العقاريين الجدد.

10- التوصيات:

- ✓ إعادة رسم السياسة العقارية بالاتجاه الصحيح على أساس أن وظائف العقار الأساسية هي في خدمة الاقتصاد الوطني والمجتمع وتقليص المضاربة.
- ✓ إعادة دعم القطاع التعاوني ليكون له الأولوية في تخصيص الأراضي لتلبية احتياجات السكن للفئات محدودة الدخل وهذا يتطلب إعادة هيكلة القطاع التعاوني وتطوير تشريعاته وتطهيره من الفساد.
- ✓ تطوير ثقافة البناء الاقتصادي وتقليص الهدر والمساحات غير المستخدمة (بلكونات – غرف مغلقة) لتقليص حدود التوظيف في السكن وتوجيه الفائض نحو القطاعات المنتجة ولتخفيف الأعباء عن النساء في البيت طالما أن الرجل الشرقي ستبقى مساعدته لزوجته في البيت محدودة.
- ✓ تطوير أقنية التمويل العقاري وتوجيهه لتمويل العقارات الإنتاجية ومساكن محدودي الدخل أولاً.
- ✓ تشجيع القطاع الخاص للبناء من أجل التأجير وخاصة مساكن للشباب بتصاميم ومساحات خاصة تناسبهم.
- ✓ تشجيع إشادة المباني التجارية في داخل المدن
- ✓ تسهيل تحويل المساكن إلى مكاتب ضمن الشروط التقنية ذاتها ولكن تخفيف الرسوم المالية التي تدفع الجميع للهرب للترخيص في الريف بينما يزاول العمل في المدينة.
- ✓ بدون نمو اقتصادي لن يكون بالإمكان تأمين سكن للعائلة في حدود دخولها.
- ✓ توجيه التطوير العقاري ليخدم الفئات محدودة الدخل.
- ✓ فكرة:
  - **في رومانيا مثلاً طبقوا التجربة التالية: يمنحون المطور العقاري أرض بقيمة بسيطة ويشترطون عليه أن يبني نصف مشروعه لذوي الدخل المحدود ويبيعها لهم بالتكلفة مقابل ترك الحرية له في بناء الجزء الآخر للفئات الغنية وتسعير حسب السوق بحيث يعوض فاقد ربحه من بيوت محدودي الدخل من بيوع بيوت الموسرين (مبدأ يعيد توزيع الدخل عن طريق السوق).**

المراجع:

- المجموعات الإحصائية
- النشرات الربعية لمصرف سورية المركز
- مجموعة القوانين والمراسية التي صدرت بخصوص القطاع العقاري
- عدد خاص من مجلة المال حول القطاع العقاري في سورية 2010
- تقارير صحفية في مجلة الاقتصاد السورية
- نتائج مسح السكن العشوائي – المكتب المركزي للإحصاء
- دراسة شركة بالميرا عن أسعار العقارات في بعض المدن الرئيسية
- نتائج مسح السكن العشوائي 2008 – المكتب المركزي للإحصاء
- OFFICE SPACE ACROSS THE WORLD, 2011, CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH
- MENA Real Estate Overviw, Collier Intrnational . 2010
- Forward Magazine, Real Estate – Syria 2010
- Transperancy international, Reast estate 2010
- Kuwait Financial Centre S.A.K. “Markaz” Real Eastate in Syria 2007
- R E S E A R C H