

خفض الفائدة يفك أسر قطاع العقارات المصري

أجمعت آراء الاقتصاديين على أن الخفض الكبير في أسعار الفائدة المصرية سيكسر القيود التي كبلت قطاع التطوير العقاري من خلال تخفيف تكاليف اقتراض الشركات والأفراد، لكنها تباينت حول حجم الدعم الذي ستقدمه بانتظار المزيد من خطوات خفض أسعار الفائدة، التي لا تزال مرتفعة نسبياً.

وتراجعت أغلب الأسهم العقارية أمس في بورصة مصر بعد أن كانت مرتفعة بشكل قوي في أوائل المعاملات. ونزلت أسهم بالم هيلز 3.7 بالمائة وبورتو غروب 5.7 بالمائة وطلعت مصطفى 1.96 بالمائة وسوديك 1.2 بالمائة وإعمار مصر 2.5 بالمائة.

ويتوقع المحللون بسوق المال عودة الأسهم للاستقرار خلال باقي جلسات الأسبوع بعد أن شهدت ضغوطاً بيعية خلال معاملات أمس، متأثرة بتراجع الأسواق العالمية والحرب التجارية بين الولايات المتحدة والصين.

وقال أدهم هشام محلل القطاع العقاري ببنك الاستثمار بلتون إن "القطاع العقاري لن يشهد انتعاشاً كبيراً، بل سيشهد تحسناً نسبياً في المبيعات خلال الفترة المقبلة بعد خفض أسعار الفائدة".

وأضاف "كلما خفض البنك المركزي أسعار الفائدة وجدت تحسناً في القطاع العقاري.. السوق يحتاج لخفض أكبر في أسعار الفائدة كي نتوقع حدوث انتعاش".

وقد يساعد تراجع أسعار بعض الخضراوات بالأسواق في استمرار الاتجاه النزولي لمعدلات التضخم بالبلاد خلال الشهر المقبل مما قد يمهّد الطريق أمام المركزي للاستمرار في خفض أسعار الفائدة خاصة وأنه كان قد رفعها بنحو 700 نقطة أساس بعد تحرير سعر الصرف في نوفمبر 2016 على ثلاث مراحل.

وقال محمد العسال، الرئيس التنفيذي لشركة مصر إيطاليا العقارية، "القرار جاء متأخراً لكن نتوقع زيادة في مبيعات الشركات.. لا أتوقع حدوث زياد في الأسعار بل سيسعى المطورون لبيع الكميات الكبيرة من الوحدات الموجودة لديهم".

وأبدى عدد من رجال الأعمال المصريين في تصريحات لرويتزر ترحيبهم بخفض البنك المركزي أسعار الفائدة الرئيسية في خطوة وصفوها بالإيجابية لتحفيز الاستثمارات، لكنها أكدوا على حاجة بيئة الأعمال في البلاد إلى المزيد من الخفض خلال الفترة المقبلة.

وقالت رضوى السويغي، رئيسة قسم البحوث في بنك الاستثمار فاروس، "معرض الوحدات السكنية بالسوق العقارية وفير.. هناك مشكلة سيولة بالسوق ولذا لا أتوقع حدوث انتعاش قوي بعد خفض أسعار الفائدة بل سيكون هناك تحسن نسبي".

وفي حين تراجعت تعاقدات ومبيعات عدد كبير من شركات القطاع، بلغت تعاقدات مجموعة طلعت مصطفى 1.29 مليار دولار في العام الماضي مقابل 790 مليون دولار بمقارنة سنوية. وتستهدف المجموعة تعاقدات بقيمة 1.46 مليار دولار هذا العام.

القاهرة - يتوقع مطورون عقاريون تحسناً للطلب على الوحدات السكنية في مصر بعدما خفض البنك المركزي أسعار الفائدة، لكن بعض المحللين بالقطاع يرون أن العقارات لن تشهد سوى تحسن نسبي.

وخفض المركزي الخميس الماضي أسعار الفائدة بواقع 1.5 بالمائة للمرة الأولى منذ فبراير الماضي، مدعوماً بانخفاض معدلات التضخم عن المتوقع في الأونة الأخيرة.

ونزل سعر الإيداع لأجل ليلة واحدة إلى 14.25 بالمائة من 15.75 بالمائة وسعر الإقراض إلى 15.25 بالمائة من 16.75 بالمائة ونسبت وكالة رويترز لهشام طلعت مصطفى، العضو المنتدب لمجموعة طلعت مصطفى القابضة، أكبر شركة تطوير عقاري مدرجة في البورصة المصرية، قوله إن "خفض الفائدة قرار إيجابي سيكون له تأثير في انتعاش القطاع وزيادة الطلب على الشراء".

وأضاف "كلما حدث خفض في الفائدة تراجع الاحتفاظ بالسيولة وزاد الإنفاق وتحسنت الأسواق وخاصة العقارية".

وأكد أن خفض الفائدة يغري المستثمرين في الأدوات المالية للاتجاه نحو السوق العقارية.

وعانى الكثير من المطورين العقاريين في مصر من تباطؤ الطلب على وحدات الإسكان الفاخر في الأونة الأخيرة، ما دفع الشركات إلى ابتكار أساليب تسويقية جديدة مثل زيادة فترات السداد إلى ما بين عشرة أعوام و15 عاماً بجانب عدة وسائل أخرى.

وقال طارق الغمراوي، رئيس قطاع المحافظ العقارية في بالم هيلز للتعمير، ثاني أكبر شركة تطوير عقاري مدرجة بالبورصة، إن "خفض الفائدة سيحدث استقراراً بالأسعار في السوق".

لكنه أشار إلى أن التأثير لن يكون ملحوظاً على الشركات، أي لن تحدث طفرة بالمبيعات لأن القدرة الشرائية في السوق ما زالت ضعيفة.

ورجح الغمراوي أن يظهر التأثير الإيجابي لخطوة المركزي في النصف الثاني من العام المقبل بعد تقليل تكلفة المشروعات.

وتتفق مع هذا الموقف سهر الدماطي، العضو المنتدب لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في أن خفض الفائدة، بقولها "سيؤهل طلب بالسوق العقارية، ولكن ليس بالمعدل المتوقع لأن القطاع يواجه مشاكل كثيرة".

ويتوقع عدد من رجال الأعمال والمحللين استمرار المركزي في خفض أسعار الفائدة خلال الاجتماع المقبل في سبتمبر، وهو ما قد يساعد بشكل أكبر في تحفيز القطاع العقاري وخاصة مبيعات السكن الأولي التي تواجه حالة من الركود النسبي بالسوق.

وتوقعت نعمة الله شكري، رئيسة البحوث ببنك الاستثمار إنتش سي، أن يحفز خفض الفائدة أداء الشركات العقارية المقيدة بالبورصة والتي يجري تداولها عند مستويات سعرية متدنية والذين اشتربوا بالمقابل استعمال تلك الدول المقترضة نفس الوصفة الطبية وعدم التحديد عنها.

ويتعتقد الخبير الاقتصادي حسام عايش أن العلاقة مع الصندوق، حمت الأردن في وقت من الأوقات من أوضاع اقتصادية كارثية، إلا أنها أبت الحكومة وكذلك الصندوق نفسه أسيرين لما يسمى بالإصلاحات الهيكلية، وكانت نتائجها غالباً مخالفة للتوقعات.

وأرجع عايش السبب في ذلك إلى خلل في التطبيق للالتزامات أو النضائج أو الآليات التي يتم اعتمادها.

وقال "في جميع الأحوال، ركزت هذه البرامج على تقليل تدخل الحكومة بالاقتصاد، والذي لم يتم في الأردن بصورة ناجحة حتى الآن".

ولفت إلى أن رفع الدعم عن السلع والخدمات، أدى إلى زيادة معدلات الفقر والبطالة كما أدى إلى زيادة الأعباء الضريبية التي أدت إلى تراجع النمو وقدرة المواطنين على الإنفاق.

وتكشف أوضاع الاقتصاد المتدهورة في الأردن انحسار خيارات الحكومة في معالجة الاختلالات المالية المزمنة.

الجزائر تعين مشغلين لشركات كبار المتهمين بالفساد

استجابة للضغوط الشعبية لمنع شلل الاقتصاد وإنقاذ الوظائف



المكاسب الاجتماعية خط أحمر

وأوضحت أن اللجنة ستسعى إلى تأمين السوق الداخلي قياساً بحصص الصفقات التي تمتلكها بعض تلك الشركات والحفاظ على الخدمات في بعض قطاعات الخدمات الحساسة كالنقل الجامعي والحضري.

ويحصر نشاط رجال الأعمال المحبوسين في الأشغال العمومية والبنية التحتية التي كان يحتكرها حداد وفي تجميع السيارات والمركبات من علامات أوروبية وأسيوية وبدرجة أقل بعض الصناعات الغذائية والإلكترونية.

وهناك مخاوف من التداعيات القانونية التي تفرزها النزاعات الاجتماعية التي قد تنشأ عن توقف تلك الشركات عن دفع مستحقاتها تجاه شركائها.

وما قد ينجم من أعباء مالية على الخزينة العمومية، في حال عدم الوفاء بمستحقاتها تجاه صناديق التأمين، والنقاع والضمان الاجتماعي والضرائب والتأمينات.

وكانت وزارة المالية قد أشارت في وقت سابق إلى أن المستثمرين الجدد سيغتمدون الإدارة المؤرثة والشريك الاجتماعي لضمان استمرارية تلك المؤسسات.

وأكدت أن لجنة قطاعية أطلقتها الحكومة للتفكير بوضعية تلك المؤسسات، تستهدف حماية أدوات إنتاج الشركات المعنية وإمكاناتها التشغيلية والمحافظة على مصالح الدولة في إطار الصفقات الناشئة عن الطلب العمومي المبرمة مع هذه الشركات.

وأوضح أن توصيات صندوق النقد تحولت إلى شروط ملزمة تتوقف عليها القروض والمساعدات المستقبلية، وما ينطبق على الأردن ينطبق أيضاً على تلك الدول التي وقعت برامج مشابهة.

وبعد أن اقترح البرنامج الأول في 1989، يشمل تحرير الأسعار وإلغاء أنواع الدعم الحكومي وتخفيض أو إنهاء ملكيات الحكومة في الشركات، اقترح البرنامج الأخير إصلاحات تطل مالية الدولة وزيادة الضرائب، وتخفيض العجز الحكومي.

وقال الرجوب "نهاية ثمانينات القرن الماضي، قدم الصندوق وصفة اقتصادية موحدة لكل من الأردن واليمن ومصر وتونس والجزائر والمغرب، تلتخص خطوطها العريضة بوقف أنواع الدعم الحكومي عن الخبز وباقي السلع الغذائية وأسعار الطاقة".

وأضاف "البرنامج الموحد دعا للتوجه إلى خصخصة حصص الحكومات في الشركات، وقد خطط آنذاك

كما عرضت للبيع أيضاً المجموعة الإعلامية "وقت الجزائر" لتخفيف الأزمة العميقة التي تمر بها مجموعة الأشغال العمومية والبنية التحتية نتيجة تجميد الحسابات البنكية وتشديد الرقابة على مداخل المؤسسة.

وتسعى الحكومة من خلال الخطوة إلى تفادي انفجار اجتماعي يمكن أن يفاقم حالة عدم الاستقرار السياسي بالبلاد.

وهناك مخاوف من التداعيات القانونية التي تفرزها النزاعات الاجتماعية التي قد تنشأ عن توقف تلك الشركات عن دفع مستحقاتها تجاه شركائها.

وما قد ينجم من أعباء مالية على الخزينة العمومية، في حال عدم الوفاء بمستحقاتها تجاه صناديق التأمين، والنقاع والضمان الاجتماعي والضرائب والتأمينات.

وكانت وزارة المالية قد أشارت في وقت سابق إلى أن المستثمرين الجدد سيغتمدون الإدارة المؤرثة والشريك الاجتماعي لضمان استمرارية تلك المؤسسات.

وأكدت أن لجنة قطاعية أطلقتها الحكومة للتفكير بوضعية تلك المؤسسات، تستهدف حماية أدوات إنتاج الشركات المعنية وإمكاناتها التشغيلية والمحافظة على مصالح الدولة في إطار الصفقات الناشئة عن الطلب العمومي المبرمة مع هذه الشركات.

وأوضح أن توصيات صندوق النقد تحولت إلى شروط ملزمة تتوقف عليها القروض والمساعدات المستقبلية، وما ينطبق على الأردن ينطبق أيضاً على تلك الدول التي وقعت برامج مشابهة.

وبعد أن اقترح البرنامج الأول في 1989، يشمل تحرير الأسعار وإلغاء أنواع الدعم الحكومي وتخفيض أو إنهاء ملكيات الحكومة في الشركات، اقترح البرنامج الأخير إصلاحات تطل مالية الدولة وزيادة الضرائب، وتخفيض العجز الحكومي.

وقال الرجوب "نهاية ثمانينات القرن الماضي، قدم الصندوق وصفة اقتصادية موحدة لكل من الأردن واليمن ومصر وتونس والجزائر والمغرب، تلتخص خطوطها العريضة بوقف أنواع الدعم الحكومي عن الخبز وباقي السلع الغذائية وأسعار الطاقة".

وأضاف "البرنامج الموحد دعا للتوجه إلى خصخصة حصص الحكومات في الشركات، وقد خطط آنذاك

خاصة محل تدابير قضائية بسبب فتح متابعات جزائية ضد أصحابها. وجاء تعيين السلطات لمسيرين إداريين لشركات خاصة يوجد ملاكها في السجن بعد تجميد أرصدها البنكية من طرف القضاء، وتعذر عليها متابعة أنشطتها أو صرف رواتب موظفيها.

ومنذ أسابيع تتكرر احتجاجات ووقفات لعمال وموظفين بشركات تابعة لرجال الأعمال المحبوسين، بسبب عدم تلقيهم رواتبهم منذ أشهر.

وقبل أسابيع، تعهد الرئيس عبدالقادر بن صالح ورئيس الوزراء نورالدين بدوي، باتخاذ تدابير لحماية المؤسسات التي جرى توقيف ملاكها في إطار تحقيقات "فساد"، حفاظاً على استمرار النشاط والإنتاج وحماية مناصب الشغل.

ومنذ أشهر يبشّر القضاء الجزائري تحقيقات في قضايا فساد مست شركات تابعة لرجال أعمال مقربين من الرئيس السابق عبدالعزيز بوتفليقة أفضت إلى حبس ملاكها.

وتسود حالة من الشلل في العديد من المؤسسات الخاصة، بعد سجن مالكها، وبينها مصنع لتجميع السيارات والمركبات في ولايتي تيارت وغيليزان المملوكتين لرجلي الأعمال طحوت وعوي.

ويعتبر مجمع أوت.آر.آتش.بي المملوك لرجل الأعمال علي حداد، أكبر المتضررين من إجراءات التحفظ، حيث عرضت العائلة التي تملكه، أسهمها في نادي اتحاد الجزائر لكرة القدم للبيع.

تصاعد الجدل في الأردن بشأن متأهة التحول الاقتصادي، التي يشرف عليها صندوق النقد الدولي في ظل تباطؤ نسق الإصلاحات رغم المحاولات الحكومية لنفض غبار الأزمات المزمنة بالاعتماد على الإمكانيات المتاحة.

القرن الماضي هي انعكاس لعلاقة سياسية كانت سبباً في توريثه بالديون عبر استثمارات وتشريعات عدة. وبين البشير في حديث لوكالة الأناضول أن هذه الاستثمارات تطل المديونية من 8.4 مليارات دولار إلى نحو 40.8 مليار دولار حالياً.

وأضاف "الصندوق لم يعط توصيات إلا ورفعت من حصة الخدمات على حساب قطاعات منتجة مثل الصناعة والزراعة رغم أنها الأقدر على مواجهة البطالة والفقر وتوفير عملة صعبة وخفض فاتورة الاستيراد".

ونقلت وسائل إعلام محلية في وقت سابق، استناداً إلى مصادر مطلعة، أنه من المرجح أن تزور بعثة الصندوق الأردن خلال سبتمبر المقبل، في إطار المراجعة الثالثة.

وكانت بعثة الصندوق قد أنهت في يناير الماضي إجراء المراجعة الثانية لأداء الاقتصاد الوطني.

وأكد الخبير الاقتصادي سامر الرجوب، أن الأردن وخلال فترة علاقته مع الصندوق، انتقل من البرامج غير الإلزامية إلى البرامج الإلزامية.

أنهت الجزائر أخيراً الجدل المستمر منذ أسابيع حول تجميد القضاء أصول الشركات التابعة لشخصيات تخضع للتحقيق في اتهامات بالفساد والإثراء غير المشروع من خلال علاقاتها بالحكومات السابقة، عبر تعيين مشغلين لها لتفادي تداعيات توقف نشاطها.

الجزائر - انتقلت الجزائر إلى المربع التالي من معالجة أزمة شلل الشركات المملوكة لرجال أعمال كبار المتهمين بالفساد حين كشفت عن تعيين مسؤولين لتسييرها وضمان استمراريتها.

ويأتي التصرح بعد اتساع الاحتجاجات التي نظمها الآلاف من العاملين في تلك الشركات للمطالبة بصرف الرواتب المتأخرة، وعدم تحميل العاملين وزر ما ارتكبه أصحابها الموقوفون تجاه المال العام.

وذكرت النيابة العامة في بيان مساء الأحد أن قاضي التحقيق المكلف بملفات هذه الشركات أصدر بتاريخ 22 أغسطس 2019، أوامر بتعيين 3 متصرفين إداريين من الخبراء الماليين المعتمدين أوكل إليهم تسيير المؤسسات المعنية.

وأوضحت أن تعيين المسيرين الإداريين جاء وفقاً لأحكام القانون التجاري وتحت وصاية ورقابة قاضي التحقيق عملاً بتدابير قانون الإجراءات الجزائية الجزائري.

النيابة العامة أوكلت لثلاثة متصرفين إدارة كافة الشركات المملوكة لرجال أعمال محبوسين بتهم تتعلق بالفساد

وشرح البيان أن هذه الإجراءات جاءت "في إطار التحقيقات القضائية المفتوحة ضد بعض رجال الأعمال أصحاب شركات اقتصادية منها مجمعات حداد وطحوت وكونيناف".

في إشارة إلى رجال الأعمال علي حداد ومحي الدين طحوت والإخوة كونيناف. ووفق البيان، فإن هذا التعيين جاء "سعيًا للحفاظ على استمرارية نشاطات هذه المؤسسات، وضماناً لمنصب الشغل وللوفاء بما عليها من التزامات تجاه الغير".

وختم بالإشارة إلى أن نفس الإجراءات سيتم اتخاذها في باقي الملفات التي يوجد بها مسيرون مؤسسات

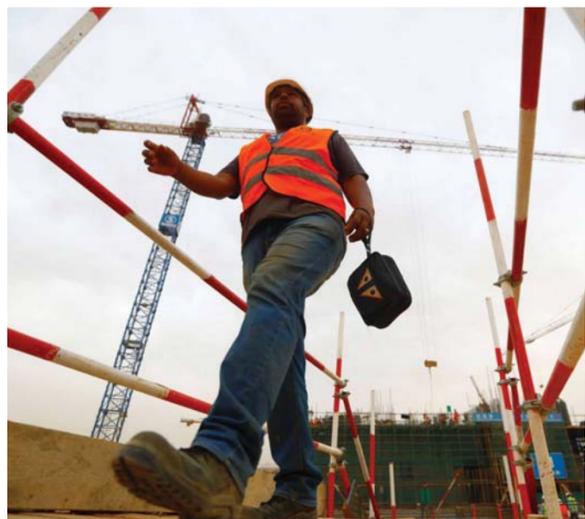
عسان - اعتبر خبراء اقتصاد أن البرامج التي ارتبط بها الأردن مع صندوق النقد الدولي، لم تثبت حتى الآن نجاحها في إحداث نقلة اقتصادية نوعية في البلاد، رغم أنها جنبته الانهيار في مرحلة ما.

وينظر الأردنيون إلى عقود من التعاون بين بلادهم والصندوق تخللتها برامج إصلاح اقتصادي وقروض، دون تحقيق تطور في بنية الاقتصاد المحلي والمالية العامة للدولة التي تعاني من أزمات متراكمة.

ووافق المجلس التنفيذي للصندوق في 2016، على اتفاق يغطي 3 أعوام للاستفادة من تسهيلات بقيمة حوالي 723 مليون دولار، لدعم البرنامج الوطني للإصلاح الاقتصادي والمالي.

وتمتد علاقة الأردن مع برامج صندوق النقد منذ ثلاث عقود، وشهدت نحو 5 برامج إصلاح اقتصادي يتصاعد الجدل داخل الأوساط الاقتصادية حول جدواها.

ويقول الخبير الاقتصادي محمد البشير، إن علاقة الأردن مع الصندوق التي يعود تاريخها إلى نهاية ثمانينات



الطريق باتت معبدة بالفرض الواعدة