

نشاط سوق العقارات المغربي يُظهر زخم نمو متسارع

انخفاض الأسعار والتحفيزات الضريبية يحرران مستوى الطلب ويرفعان معاملات القطاع

تزايدت الدلائل على تخطي قطاع العقارات في المغرب كبوة الركود التي لاحقتها طيلة العام الماضي جراء قيود الإغلاق الاقتصادي بفضل انخفاض الأسعار والتحفيزات الضريبية، مما يؤكد رغبة السلطات في استئناف سريع لنشاط هذا السوق، وأساسا، تصريف المخزون المتبقي من أجل إطلاق ديناميكية جديدة.



محمد ماموني العلوي
صحافي مغربي

أساسيا لخطة إنعاش الاقتصاد المقبلة التي يراهن عليها المغرب للخروج من حالة الركود الشاملة التي خلفتها جائحة كورونا.

ويعتقد الفينة أن قطاع العقارات يمكنه أن ينتعش أكثر من خلال حزمة من الإجراءات الجريئة المتعددة المجالات، فهناك ما هو مرتبط بالتمويل البنكي، والجانب القانوني والضرائب والأوعية العقارية والتراخيص، كما أن التعمير يجب أن يعاد فيه النظر من أجل الحصول على منتج عقاري تنافسي محليا ودوليا.

ويعزى هذا الارتفاع على الخصوص حسب ذات المؤسستين الرسميتين، إلى انخفاض الأسعار ما بين 1 في المئة و 4.9 في المئة، والرغبة في الاستئناف السريع للنشاط، وأساسا، تصريف المخزون المتبقي من أجل إطلاق ديناميكية جديدة.

وحسب خبراء في الاقتصاد فإن انخفاض أسعار العقارات في هذه الفترة سيسرع من مستوى المعاملات، بعدما كانت الأسعار سابقا لا تخري المشترين حتى في بعض المناطق ذات

الإمكانات السوسيو - اقتصادية القوية. ومن أجل وضع الآليات الأساسية لتحقيق انتعاش دائم ومتكامل للقطاع، عمدت الحكومة إلى تدابير مشجعة لقطاع السكن، منها تخفيف العبء الضريبي عن المشترين، وتنمية المعاملات العقارية المتعلقة بقطاع الإسكان، بهدف تيسير حصول الفئات الاجتماعية المختلفة على السكن من جهة، وتعزيز ديناميكية السوق العقارية من جهة أخرى.

وقدمت السلطات تحفيزات ضريبية على رسوم التسجيل بتقديم إعفاء كلي على شراء سكن اجتماعي أو ذي قيمة عقارية منخفضة.

كما تم التخفيض بنسبة 50 في المئة على شراء سكن أو قطعة أرض مخصصة للسكن وفق عدد من الشروط، فضلا عن نسب الفوائد على القروض العقارية التي أصبحت أكثر أهمية،

الرباط - أظهر نشاط قطاع العقارات

في المغرب علامات التعافي بعد أشهر من الركود من خلال الارتفاع المحفوظ في عدد المعاملات على مستوى مجموع فئات الأصول التي تشمل العقارات السكنية وذات الاستعمال المهني وكذلك الأراضي، مصحوبا بانخفاض مشجع في الأسعار وأيضا التحفيزات الضريبية.

نمو القطاع في الربع الثاني من 2021

- 393.9 في المئة نسبة نمو المعاملات في الأراضي على أساس سنوي
- 198.5 في المئة نسبة نمو معاملات العقارات ذات الاستعمال المهني على أساس سنوي
- 186.8 في المئة نسبة نمو معاملات الأصول السكنية على أساس سنوي

وأشار البنك المركزي المغربي والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، في مذكرتهما الإخبارية حول مؤشر أسعار الأصول العقارية برسم الربع الثاني من العام الجاري إلى زيادة مهمة في المعاملات بنسبة 220.5 في المئة على أساس سنوي.

وتشمل الزيادات ارتفاعات على مستوى الأصول السكنية بواقع 186.8 في المئة والأراضي بنحو 393.9 في المئة والعقارات ذات الاستعمال المهني بحوالي 198.5 في المئة.

وأكد الخبير الاقتصادي إدريس الفينة في تصريح لـ "العرب"، أن تحفيز قطاع العقارات يمكنه أن يشكل محركا



انطلاق جديدة بعد عثرة الجائحة

رهان الرباط عليه في إطار منظور استراتيجي شامل يهدف إلى تحسين إيرادات أكبر من العملة الصعبة وجذب المزيد من الاستثمارات ورجال الأعمال والكفاءات، بما أنه يوفر فرص أكبر في هذا المجال ذي البعد المحلي والدولي.

لكن مع ذلك يرى أن غياب خطة واضحة وطموحة يحول دون تطوره وجعله يلعب الأدوار المنتظرة منه.

ولتشجيع الطبقات الفقيرة والمتوسطة التي ترغب في الحصول على قرض بغرض تملك أو بناء مسكن، تم رفع نسبة خصم قروض السكن من 10 في المئة إلى 20 في المئة من مجموع الدخل المفروضة عليه الضريبة المطبقة على فوائد القروض بالنسبة إلى الأشخاص الذين يشترون أو يشترون مسكن رئيسية من 10 في المئة إلى اثنين في المئة.

وقال محافظ البنك المركزي عبد المظيف الجواهري في يونيو الماضي إن "القروض التي قدمتها البنوك لشراء مساكن ارتفعت بواقع 4 في المئة"، وهو ما يؤشر في اعتقاده إلى أن المواطنين يعودون إلى الاستثمار في قطاع يعد أحد أعمدة بناء الاقتصاد، كونه يساهم بنحو 7 في المئة من الناتج المحلي الإجمالي كما تشير إلى ذلك التقديرات الرسمية.

وسجل العقار السكني والمهني انخفاضا في الأسعار خلال الفصل الثاني من سنة 2021، سواء على أساس شهري أو فصلي، بما في ذلك الأصول السكنية والتي تشمل الشقق والمنازل والفيلات، ما يشكل دافعا للشركات ذات الدخل المرتفع لشراء مكاتب العمل بدل تاجيرها وبالتالي تساهم في زيادة انتعاش القطاع.

ويعتقد الفينة أن انتعاش هذا القطاع وتعافيه يتماشيان مع

ومعدت الحكومة في موازنة العام الماضي إلى منح خفض بنسبة 50 في المئة للمشتريين برسم حقوق التسجيل، حيث استهدف ذلك العقارات التي لا تتجاوز قيمتها 250 ألف دولار.

ويرى خبراء في سوق العقارات أن التحولات المالية للمغاربة المقيمين بالخارج توجه نسبة مهمة منها إلى الاستثمار في العقارات، ما يشكل حافزا آخر في انتعاش هذا المجال الحيوي على المدى المتوسط.

وأشارت المندوبية السامية للتخطيط إلى انخفاض في مؤشر ثقة الأسر في الربع الثاني من عام 2021، حيث اعتبرت 74.6 في المئة من الأسر أن الظروف غير ملائمة لشراء سلع مستدامة، خاصة في قطاع العقارات، وهو ما سيؤثر بشكل قليل على معاملات الأصول السكنية حسب خبراء في الاقتصاد.

والتي سجلت نموا بنسبة 4.4 في المئة في نهاية مايو 2021. ومن بين التحفيزات التي يفترض اللجوء إليها هي تلك التي ترتبط بخصم معدلات الفائدة من قبل المصارف للقروض طويلة الأجل، بعد خفض البنك المركزي معدل الفائدة الرئيسي إلى 1.5 في المئة.



إدريس الفينة
محرر اقتصادي
مركزا أساسيا لخطط

ويرى الفينة أنه في ضوء ذلك، فإنه يفترض أن يبذل المستثمرون جهودا أكبر من خلال تقليص هوامش أرباحهم حتى تستعيد السوق عافيتها بشكل أكبر في الفترة المقبلة.

تقليص الفجوة التجارية مع أوروبا يفرض مراجعة خطط دعم المصدرين في الأردن

وتواجه الحكومة ضغوطا من أجل اعتماد برامج لرعاية المصدر الأردني وزيادة الصادرات من البضائع والمنتجات المحلية المحققة للشروط الأوروبية، ووضع برامج مخصصة لبناء وتعزيز القدرات الإنتاجية للصناعات الأردنية.



جمال بدران
اتساع العجز التجاري
جاء بفعل انخفاض
الصادرات الزراعية

ويقول الخبير الاقتصادي موسى السكاك إن الإعفاء من الرسوم الجمركية للسلع القادمة من دول الاتحاد التي جاءت بعد دخول الاتفاقية الأولى حيز التنفيذ في 2002 زادت من الواردات، ما تسبب في اتساع الفجوة في الميزان التجاري مع الاتحاد الأوروبي.

وتبدو الشركات الأردنية ضعيفة من ناحية القدرة على المنافسة في الأسواق الأوروبية، حيث تتركز معظم الصادرات على الصناعات البلاستيكية والمعدنية والألبسة والأجهزة الكهربائية والكوابل والمنظفات.

ويلفت الخبير المصرفي محمد القريوتي إلى أن العجز التجاري يعود إلى ارتفاع الكلف على الصانع والمنتج لتتواءم مع المواصفات الدولية، ما يتطلب إجراء تخفيضات على تكاليف مدخلات الإنتاج لتحسين تنافسيتها كون المنافسة في الأسواق العالمية قوية.

ودخلت الاتفاقية حيز التنفيذ في عام 2002، وحلت محل اتفاقية التعاون الموقعة بين الجانبين في عام 1977. وتعد الصناعات الكيماوية والمنسوجات والمعادن الثمينة والمنتجات النباتية أهم الصادرات الأردنية إلى دول الاتحاد، فيما تعتبر الآلات والمعادن ومنتجات الصيدلة والسيارات وأجزائها والحبوب أبرز الواردات.

ويرى رئيس جمعية الأعمال الأردنية - الأوروبية (جيبا) جمال بدران أن اتساع الفجوة في الميزان التجاري بين الأردن والاتحاد جاء بفعل انخفاض الصادرات الزراعية المحلية التي كانت تمر عبر الموانئ السورية بسبب إغلاق الحدود، وبالتالي ارتفاع تكاليف الشحن المباشرة، ونسبت وكالة الأنباء الأردنية الرسمية إلى بدران قوله إن "هناك عوائق فنية تتمثل في صعوبة تحقيق المواصفات والمطالبات الفنية المطلوبة للتصدير إلى دول الاتحاد، وضعف القدرة التسويقية للمنتجات الأردنية واستثناء المنتجات والصناعات الزراعية والغذائية من اتفاقية تيسير قواعد المنشأ الجديدة".

كما أشار إلى ارتفاع التكاليف التشغيلية للصناعات الأردنية وعدم قدرتها على تسويق منتجاتها مقارنة مع المصانع الأوروبية الضخمة ذات الكلف الأقل.

وإضافة إلى ذلك، يقول بدران إن عدم توفر الدعم المادي والتقني لمعظم الصناعات المحلية لتطوير مواصفات منتجاتها لتتواءم مع المواصفات الأوروبية ومنافسة الصناعات الأخرى هي من بين الأسباب.

وبلغت قيمة الصادرات الأردنية لدول الاتحاد حوالي 96 مليون دينار (117.3 مليون يورو)، في حين بلغت الواردات 1.4 مليار دينار (نحو 1.7 مليار يورو).

وتصدرت هولندا سلم الصادرات الأردنية إلى دول الاتحاد في الفترة الفاصلة بين يناير ويونيو الماضيين لتبلغ نحو 24.4 مليون يورو، في حين تصدرت ألمانيا قائمة الدول الأوروبية التي يستورد منها الأردن بقيمة 341 مليون يورو.

وكان الأردن قد أبرم في 1997 اتفاقية شراكة مع الاتحاد الأوروبي بهدف تنمية العلاقات الاقتصادية والتعاون في المجالات المختلفة وإيجاد الظروف المواتية لتطوير التبادل التجاري والاستثمارات بين الجانبين.



تعزيز التنافسية أحد مفاتيح كبح العجز

انتعاش الاقتصاد العالمي يتأرجح في نطاق أقل من المتوقع

التأثير طويل الأمد في هذه البلدان خصوصا في ما يرتبط بفقدان الوظائف الذي يؤثر خصوصا على الشباب والنساء والعمال غير القانونيين.

وشهد العالم نهاية الشهر الماضي نماذج جديدة من الصعوبات التي تعيق الإمدادات في العالم، فالصين تعاني من نقص كبير في الفحم الحجري لت تشغيل محطاتها الكهربائية، أما بريطانيا فليس لديها عدد كاف من السائقين لقيادة الشاحنات لتوصيل الوقود والمواد الغذائية وسلع أخرى.



كريستالينا جورجييفا
كلما طال وقت التعافي
ازداد التأثير طويل
الأمد في البلدان الفقيرة

وفي كافة أنحاء أوروبا، تسجل أسعار الغاز ارتفاعا حادا لأن العرض لا يكفي لتلبية الطلب، رغم أن مخزونات النفط في الأسواق العالمية متوفرة بكميات كافية جعلت تحالف أوبك+ يمدد تدابير الإمدادات المتفق عليها الصيف الماضي.

وشهدت أسعار الغاز في أوروبا ارتفاعا كبيرا الأربعاء بنحو 25 في المئة، إذ يسجل الغاز المرجعي القاري والبريطاني مستويات قياسية جديدة وسط ارتفاع الطلب مع اقتراب الشتاء خصوصا في آسيا، وكذلك العرض المحدود وانخفاض المخزونات في جميع أنحاء العالم.

واشنطن - حملت تحذيرات المدير العام لصندوق النقد الدولي كريستالينا جورجييفا من أن النمو العالمي سترجع "قليلا" هذا العام، بعض التشاؤم خاصة مع إبداء قلقها إزاء الهوة المتزايدة بين الدول الغنية المستفيدة من الانتعاش الاقتصادي والدول الفقيرة المتضررة من نقص اللقاحات.

ويهدد نقص الوقود والاضطرابات في سلاسل الإمدادات وتأثيرات بطء عودة قطاعات إنتاجية في عدة دول إلى مستوى ما قبل الأزمة الصحية بإعاقة انتعاش الاقتصاد العالمي الذي بات يتأرجح في نطاق أقل مما هو متوقع.

وقالت جورجييفا في كلمة ألقته افتراضيا في جامعة بوكوني في ميلانو الثلاثاء الماضي قبل اجتماعات الخريف للصندوق والبنك الدولي "نحن نواجه تعافيا عالميا يعوقه الوباء وتأثيره، نتوقع الآن أن يتباطأ النمو في 2021 عما توقعناه في يوليو".

وأوضحت أنه لو عادت الدول الأغنى إلى المستوى الذي كانت عليه قبل الوباء بحلول العام 2022، فإن "البلدان الناشئة والنامية ستبقى في حاجة إلى سنوات عدة للتعافي" من الأزمة التي خلفها فيروس كورونا.

وفي يوليو الماضي، راجع الصندوق توقعاته للنمو العالمي صعودا إلى 6 في المئة هذا العام. لكن ذلك كان قبل أن تنتشر المتحورة دلتا في أنحاء العالم. وبحسب جورجييفا فإنه كلما طال الوقت الذي يستغرقه التعافي ازداد