



د. مصطفى أحمد حمد منصور  
باحث اقتصادي وخبير مصرفي

## السوق العقاري بين آليات الاقتصاد والتنمية

عند الدخول في المطارات والموانئ البحرية والمعالم من الجوانب البرية، علماً بأن التنمية العمرانية تعتبر أهم مؤشر إلى مكون وتركيبه الموجودات بالنسبة للدولة وتعد ذات مخزون يمثل أبعاد القيم الاقتصادية لأهم موجودات تعتمد عليها الدولة في تقديرات الحجم الاقتصادي الكلي بالاعتماد على مؤشرات التنمية العمرانية.

ويلاحظ أن نشأة وتطور القطاع العقاري بدأ في عصر النهضة والثورة الصناعية ويمثل الركائز الأساسية للنمو والتنمية، علماً بأن العمران والتنمية هما أوجه لعملة واحدة، واختار بن خلدون مفهوم العمران البشري، الذي

الزاوية لمقومات الصناعة، ويمثل تكامل وظائف الأدوار والتبادل الوظيفي بين القطاعات الاقتصادية ويستكملة القطاع العقاري حيث تتقاطع فيه جميع القطاعات الاقتصادية وتشارك معه في تفعيل دعوته عجلة التنمية المشتركة بين جميع قطاعات التنمية الاقتصادية.

ويلاحظ أن السوق العقاري يرتكز دائماً في النمو والتطور ونهضة البلدان ويساهم مساهمة فعالة في تفسير معدلات النمو والتنمية مقاساً ذلك على التنمية العمرانية وأيضاً يتم تقييم مدخل أي بلد على النهضة العمرانية، إذ تمثل وتعتبر دليل الحضارة والنمو والتقدم من بيان معالمها

يعتبر علم اقتصاديات العقارات من القطاعات الاقتصادية الهامة التي تتكامل مع جميع القطاعات الاقتصادية الأخرى مثل القطاع الزراعي، الصناعي، القطاع المهني والحرفي وقطاع النقل... الخ، كلها قطاعات اقتصادية تعتمد اعتماداً مباشراً على قطاع العقارات الذي يمثل العمود الفقري لكل القطاعات الاقتصادية فمثلاً الزراعة تحتاج إلى مبانئ وحدود وفواصل ومسكن زراعية علماً بأن السكان يتركز وجودهم في المناطق الزراعية والزراعة ترتبط ارتباطاً مباشراً بزيادة السكان ومن ثم القطاع الصناعي الذي يقوم على قطاع العقارات ويعتبر حجر



## دراسات مصرفية



العقار بالرغم من أهميته الاقتصادية واتحاد القطاعات الاقتصادية عليه ولكن حجم الاستثمار المقدم للعقار يتدنى في قطاع الإسكان الاقتصادي والذي يعد الحزام الواقى لجميع شرائح القطاع العقاري والذي يمثل البعد السكاني بأشكاله الضخمة وبالرغم من سعر الوحدة المفترض أن يكون زهيداً وبسيط للغاية فضلاً عن أنه هو القطاع الذي يساهم في تدفق البنيات الأساسية التي تساعد في زيادة أسعار الأراضي المجاورة التي تدفع قابلية الاستفادة من الأراضي المجاورة وحتى تحسين البيئية وحل مشكلة الإسكان من خلال التنسيق بين تقديم الخدمات المساعدة في البنيات الأساسية من طرق ومياه وكهرباء وخدمات صحية وتعليمية ... الخ ، والطرف الآخر هو المالك للأرضى والطرف الثالث هو الذي يقدم التمويل للمباني ، ويلاحظ أن أي من بين جميع هؤلاء الأطراف هو الذي ينظم عملية الإسكان الاقتصادي ويجعل العمل سهلاً والترجيع له بطريقة أفضل لتغطية شريحة محدودى الدخل بأقل التكاليف ، علماً بأن الإسكان عموماً لديه حصه مقطوعة من دخل أي دخل شخصي في شكل الأقساط الموزعة من دخل (الإيجارات) وكل مواطن يحتاج إلى السكن على أن أي ارتفاع في الإيجار يعبر عن الفجوة في العرض لمنتجات عقاريه جديدة تقاس به الحاجة على طلب العقار (وللحديث بقية).

لا يوجد نظام يساهم في تحريك سوق بيع الرهونات ، فمثلاً البورصة العقارية هي التي يمكن أن تكون حلاً جذرياً لسوق الرهونات أو أن تعمل البنوك محفظة مقابل تسهيل رهوناتها أو العمل في إطار شراء وبيع الرهونات من البنوك للأخرين أو إعادة تمويلها من المنظمة والبيع النقدي وبيع الأجل ومن ثم يكون أي رهن له مقدره على التسييل . وأيضاً من العوامل الاجتماعية من حيث القيم والعادات والاعراف الاجتماعية والضمير الجماعي والرأى الاجتماعى العام حول سوق العقارات، قبول الإسكان في نظام الشقق أو المنازل الفاخرة أو نظام السور الممتد، وما هو مقابل للأسر الممتدة أو الأسر النووية أو على الطوايق الأعلى قيمة في مجتمعات والأدنى قيمة في مجتمعات أخرى، وكذلك عدم قبول الرهن في مجتمع عشائرى وإنعدام السوق لهذه الرهونات العقارية ، علماً بأن سعر سوق المباني تحت الإنشاء أعلى من أسعار المباني المنتجة قبل فترة أو مباني تسليم مفتاح من المباني المرهونة ، وهذا مما يدل على أن سوق العقار غير منظم نسبة لشح المعلومات وانتظامها ووضعها في نظام متكامل يكفل الحاجة والمنافع المتولدة، ومن ثم الأسعار لا تحدد بعملية طبيعية تتجاوب مع الطلب والعرض لإنعدام المعلومات المتاحة من الشفافيه والإفصاح بالعرض المطلوب . ونخلص من خلال هذه التساؤلات التي تجعل سوق

لا يقوم إلا بوجود العمران والبنين الاقتصادي للعقارات ، وأصبحت الحضارات تأخذ أشكالاً متباينة، فمثلاً: الحضارة العربية لديها معالم للبنين العقارى والحضارة الفارسية والرومانية وكذلك امتدت منذ الفراعنه وعهد الأغريق وكل الحضارات السابقة كانت لديها معالم تميزها في العمارة وأشكال مباني العقار .

والملاحظ إلى تعريف العقار في المال العام يسمى بنفس اسمه عقار بحيث أنه لا يتحرك من مكانه كالمقولات سواء كانت منقولات قيمية أو مثلية، لا يتغير شكلها في تبادلها ولكن التبادل العقارى في الأسواق يقوم عن تبادل صكوك ومستندات وشهادات ملكية العقار حسب الأساسيات وفعاليات قانون العقار وآليات التبادل الاقتصادي للعقار، ومعظم مسيرة الحياة الأسنانية كانت تعاني ولا زالت من قانون العقارات الذي يشمل بيع وشراء العقار وتداول العقار وتذليل عقبة العرض وتشجيع الطلب ورغبة المشترين لمقابلة رغبة العرض من العقارات بحيث أن من لديهم رغبة في الشراء يصعب عليهم التعرف على المكان المناسب أو معرفة البائع بالسهولة لأن كل المنتجات المنفولة تعرض في الأسواق ما عدا العقارات التي يصعب عرضها عرض لائق ومناسياً لآليات العرض الاقتصادي للسلع والخدمات دون العقار . والمطلوب إيجاد نظام يحفظ روح التوازن بين البائع والمشتري في سوق العقار بحيث يكون هنالك تماثل في التداول والعرض بالدرجة التي تجعل تقارير تركيز الأسعار ومعرفتها بالسهولة المطلوبه ويسهل للبائع العرض، ويسهل للمشتري الشراء ، فالمطلب هو كيف تتم عمليات الشراء والبيع في أن واحد؟ ويلاحظ أنه هنالك نظام للتسجيل ونظام للمساحة والأراضى ونظام لتحصيل الرسوم والعمائد والضرائب وأيضاً نظام الزكاة، فهذه الأنظمة تجتمع في نظام نافذة واحده تسهل عملية التداول بين المنتجات العقارية مثل البورصة، ولكن أن يتم تسميتها ببورصة عقارية تجعل- أى العمليات- تتم على (كانتر) واحد أو نافذه موحده، وتتزايد المعالم في تطوير العقارات على أن تقوم بخدمات مالية مثل التصكيك المالى أو تكون المحافظ المالية أو الصناديق العقارية أو تصميم أنظمة التسويق العقارى عبر البورصة العقارية وأيضاً تنوع المنتجات العقارية ومواردها الخام وتنوع هذه المواد الخام من المنتجات المحلية بعيداً عن المواد الخام التي تؤثر على التربة والبيئية وتقلل من كفاءتها الاقتصادية، مثل الطوب الأحمر الذي يتم صناعته على أسفل الإنهار كأراضى خصبه تتأثر به فهل يمكن أن تكون هنالك منتجات أخرى وايضاً لتقليل التكلفة يجب أن لا يتم التأثير بالأسمتت كسلسلة عالية أو بالحديد والسيخ واستخدام تقنيات المباني الجاهزة من البوزلانا ومنتجات ال FGC وغيرها من المنتجات الرخيصة الثمن وقليلة التكلفة .

علماً بأن الفجوة في سوق العقار ناتجة عن الازمات التمويلية للعقار، فمثلاً نجد جميع البنوك العاملة في السودان تعتمد رهن العقار، ويعطى أولويه عاليه في حالة الاستثمار، بأن يكون ضمان أول ويعد الضمان القوى بين الضمانات الأخرى ، وأيضاً البنوك العاملة لا تشجع التنمية العمرانية ولا تعمل على التفكير في تسويق الرهونات بالدرجة التي تجعل المقدرة على تسييل الضمانات والرهونات بأسرع فرصة للتسييل حيث

