



معهد أبحاث السياسات الاقتصادية (ماس)

طاولة مستديرة (1)

جلسة طاولة مستديرة

حول السوق العقاري في الأراضي الفلسطينية:

هل هناك فقاعة عقارية؟

2012

السوق العقاري في الأراضي الفلسطينية: هل هناك فقاعة عقارية؟

التاريخ: 14 آذار 2012

الخلفية والمبررات

شهد قطاع البناء (و الإسكان بشكل خاص) في الضفة والقطاع نمواً كبيراً في مطلع الثمانينات إذ بلغت القيمة المضافة المتحققة في العام 1987، قبيل اندلاع الانتفاضة الأولى، حوالي 300 مليون دولار. ومع انطلاق عملية السلام في العام 1991 سادت أجواء من التفاؤل النسبي في الأراضي الفلسطينية. وحدث تحسن ملحوظ على مختلف الأنشطة الاقتصادية، وطال التحسن قطاع الإنشاءات والإسكان أيضاً. واستمر التحسن النسبي في القطاع حتى نهاية عقد التسعينيات إذ بلغت القيمة المضافة المتحققة في العام 1999 حوالي 618 مليون دولار. ولكن، ما أن حلت سنوات الانتفاضة الثانية حتى تراجع نشاط البناء مع تراجع كافة القطاعات الإنتاجية. وتشير البيانات إلى أن قطاع الإسكان كان من بين أكثر القطاعات تأثراً، حيث انخفضت مساهمته في الناتج المحلي عام 2000 مقارنة بالعام السابق عليه من 13.7% إلى 8.9%. واستمر التراجع في مساهمته النسبية لتبلغ أدنى مستوى لها، أقل من 4% في العام 2002. ولكن المعدل عاد إلى الارتفاع واستقر على نحو 10% (526 مليون دولار) في 2010. وتجدر الإشارة إلى أن النسبة ترتفع إلى أكثر من 17% عند إضافة القيمة المضافة للأنشطة العقارية إلى القيمة المضافة للإنشاءات (الجهاز المركزي للإحصاء، الحسابات القومية).

من ناحية الأسعار، لم تشهد الأراضي الفلسطينية هبوطاً أو حتى استقراراً في أسعار الأراضي والمساكن والمباني التجارية، بشكل خاص منذ أواسط التسعينات. ويقول رئيس اتحاد المقاولين، المهندس عادل عودة إن أسعار الشقق السكنية تزداد بالمتوسط بمقدار 10% سنوياً. وإن سعر المتر المربع من الأراضي التي يمكن البناء عليها (في رام الله) تضاعف بين 2006 والعام الحالي (من 500 إلى ألف دولار). ولقد شهدت الأسعار قفزات كبيرة بحيث وصل سعر الشقة التي يتراوح مساحتها بين 150-170 متر مربع إلى نحو 170 ألف دولار في المناطق "الراقية" في رام الله. بالمقابل فإن دراستين لمعهد ماس (في 2002 و2009) قدرت سعر شقة الإسكان الميسر (affordable) بنحو 60 ألف دولار فقط (130 متر مربع)

هناك إذن زيادات حادة ومستمرة في الأسعار. ولكن السؤال المهم الآن، هل هناك فقاعة في السوق العقاري الفلسطيني؟ ذلك لأن ارتفاع الأسعار بحد ذاته ليس برهاناً كافياً على وجود "فقاعة". يصعب الإجابة على هذا السؤال نظراً للنقص الفادح في المعلومات عن السوق العقارية. ولكن هناك مؤشرات قوية تدل على أن السوق العقاري الفلسطيني يعاني من أزمة جدية. وتتبدى هذه الأزمة في جانبين: الأول: وجود تباين بين ما يطلبه الجمهور (من ناحية مساحة وأسعار الشقق) وبين المعروض. الثاني: ظهور ركود غير مسبوق في السوق العقارية، اقترب من أن يكون أزمة خانقة، منذ النصف الثاني من العام 2011. وعلى الرغم من الركود في البيع إلا أن رخص الأبنية لم تشهد تباطؤاً حتى الآن، لا بل أن عدد رخص الأبنية السكنية الجديدة سجل ارتفاعاً بمقدار 42% في الربع الرابع 2011 مقارنة بالربع الرابع 2010.

ونظراً لأن انفجار الفقاعات غالباً ما يؤدي إلى آثار اقتصادية وخيمة جداً بتأثير تدهور السيولة لدى القطاع المصرفي. كما يؤدي إلى نتائج اجتماعية مدمرة إذ تضطر عائلات كثيرة إلى ترك منازلها وإعلان إفلاسها، قرر معهد ماس تسليط الضوء على هذا الموضوع وطرح الأسئلة على طاولة الحوار أمام الخبراء والمعنيين من أصحاب الأعمال.

المشاركون

المتحدثون الرئيسيون:

الدكتور نضال صبري أستاذ المحاسبة والمالية في جامعة بيرزيت
السيد عيسى قسيس: مدير عام شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري
المهندس نزار ريموي: رئيس اتحاد المطورين الفلسطينيين

الأسئلة الرئيسية للنقاش

الأسئلة التي طرحت خلال الطاولة المستديرة، هي:
أولاً: ما هي المشاكل الهيكلية الرئيسية التي يعاني منها السوق العقاري في فلسطين؟
ثانياً: هل هناك فقاعة عقارية يمكن أن تنفجر في الأراضي الفلسطينية، وما هي تبعات هذا الانفجار؟
ثالثاً: ما هي السياسات التي يمكن وضعها موضع التنفيذ لتقليص الفجوة الكمية والنوعية بين العرض والطلب في الأراضي الفلسطينية وتجنب الاختناقات في السوق العقارية؟

ملخص المداخلة الرئيسية

قدم الدكتور نعمان كنفاني، مدير الأبحاث في معهد ماس وعريف الجلسة، ملخصاً لمحتويات الورقة الخلفية التي أعدها المعهد للنقاش. وقال: تعرف الفقاعة العقارية بأنها الارتفاع الحاد، والذي لا تبرره الحقائق الموضوعية، في أسعار الأراضي والعقارات. وهذا الارتفاع يستمر حتى عندما يكون العرض أدنى من الطلب بسبب المضاربات وبسبب نقص المعلومات واعتقاد الأفراد بأن المستقبل سيكون دائماً مثل الماضي وسوف يشهد ارتفاعاً مستديماً بالأسعار. وعندما تزداد الفجوة بين العرض والطلب بشكل واسع تتهاجر الأسعار دفعة واحدة وبشكل حاد ما يؤدي إلى انفجار الفقاعة.

طور الاقتصاديون مجموعة من المؤشرات للاستدلال على وجود فقاعة قبل انفجارها ولكن ليس هناك اتفاق عام عليها. ومنها مؤشر "القدرة على الدفع housing affordability"، والذي يقيس نسبة وسيط أسعار المساكن مقسوماً على وسيط الدخل التصرفي السنوي للعائلات. وإن ارتفاع هذه النسبة عن 4 يدل على وجود فقاعة.

إن السبب الرئيسي وراء ظهور الفقاعات هو عدم كفاية المعلومات (مثلاً حول مستوى الطلب "الفعلي" المستقبلي على المساكن) وسوء التوقعات (مثلاً حول ماذا يفعل الآخرون: كم يحقق الآخرون أرباحاً)، وبطء رد الفعل (فترة البناء الطويلة).

✦ السوق العقاري في فلسطين:

شهد قطاع الإسكان في فلسطين العديد من التطورات خلال السنوات الأربعين الماضية، من حيث العرض والطلب، إلا أن أسعار الأراضي والمساكن لم تشهد أي انخفاض أو استقرار منذ أواسط التسعينات. ويقول رئيس اتحاد المقاولين، المهندس عادل عودة إن أسعار الشقق السكنية تزداد بالمتوسط بمقدار 10% سنوياً.

وفي السؤال عن الأسباب وراء هذه الزيادة الكبيرة والمستديمة في الأسعار أجمع الخبراء الذي تمت مقابلتهم على الأسباب التالية لتفسير الزيادة المضطربة: محدودية الأرض وانحسارها وخصوصاً داخل المدن (مناطق أ و ب). زيادة عدد المضاربين. زيادة الطلب على شراء الشقق السكنية والذي يعود لعدة أسباب (الزيادة السكانية، العامل الثقافي الذي يربط بين الأمان وتملك الأسرة، زيادة التسهيلات التي تقدمها البنوك، تركز النشاطات الاقتصادية في المدن الرئيسية).

❖ هل هناك فقاعة عقارية في فلسطين:

يصعب الإجابة على هذا السؤال نظراً للنقص الفادح في المعلومات عن السوق العقارية. ولكن هناك مؤشرات قوية تدل على أن السوق العقاري الفلسطيني يعاني من أزمة جدية. وتتبدى هذه الأزمة في جانبين:

- وجود تباين بين ما يطلبه الجمهور (من ناحية مساحة وأسعار الشقق) وبين المعروض. أي أن الشقق المعروضة لا تناسب بأسعارها ومساحاتها الشريحة الأكبر من المواطنين.
- الركود غير المسبوق في السوق العقارية، والذي اقترب من أن يكون أزمة خانقة، منذ النصف الثاني من العام 2011. (على الرغم من الركود في البيع إلا أن رخص الأبنية لم تشهد تباطؤاً حتى الآن).

❖ هل ستفجر الفقاعة (على افتراض وجودها)؟

هناك وجهتي نظر فيما يتعلق بإمكانية انفجار الفقاعة:

وجهة النظر الأولى تقول إن الظروف في فلسطين استثنائية ولا يمكن مقارنة الوضع فيها بما حدث في الدول الأخرى. وإن الفقاعة العقارية في فلسطين، حتى إن وجدت، لا يمكن أن تنفجر نتيجة لعدة أسباب: منها محدودية الأرض، واعتماد غالبية المطورين الفلسطينيين على أموالهم الخاصة، وأن الركود الحالي ليس بالجديد، وهو ركود يظهر كلما كان هناك استعصاء في الحل السياسي.

وجهة النظر الأخرى تقول إن التباين (mismatch) بين العرض والطلب كبير، خصوصاً من ناحية أسعار الشقق ومساحاتها. وإن الاعتقاد بأن المطورين قادرين على الاستمرار في تجميد ملايين الدولارات والانتظار طويلاً فكرة غير واقعية. كما أن قوانين تنظيم الإجراءات الصارمة تحول دون لجوء هؤلاء المقاولين إلى تأجير المساكن عند ركود سوق البيع.

❖ ما هي الآثار المحتملة لانفجار الفقاعة العقارية (على افتراض وجود وانفجار الفقاعة)؟

هل يحتمل أن يؤدي انفجار الفقاعة في فلسطين إلى آثار مدمرة كما حدث في دول العالم المختلفة؟ وجهة النظر السائدة تقول كلا. وحججها في هذا أن درجة انكشاف المصارف ومؤسسات الرهن العقاري الفلسطينية (تجاه القروض العقارية محدودة نسبياً).

ولكن بالمقابل يجب عدم الاستهانة بالنتائج المحتملة لانفجار الأسعار. إذ بلغ عدد القروض العقارية أكثر من 12 ألف قرض، وهذا يعني أن هناك 12 ألف أسرة مهددة يمكن أن تصاب بالإفلاس (تصبح ديونها أكبر من قيمة ثروتها، أي من قيمة المسكن الذي تقطن فيه). في حال تدهور الأسعار.

ملخص لمدخلات المعقبيين

السيد عيسى قسيس: بدأ السيد قسيس بعرض العوامل التي تؤدي إلى حدوث فقاعة في العقارات، مثل: الصعوبة في إيجاد نقطة توازن بين العرض والطلب، وذلك لغيب المعلومة الصحيحة في ذهن المطور والمواطن. ضعف الرقابة الحكومية والجهات الرقابية على النظام المصرفي. المضاربة والتي تؤدي إلى ارتفاع الأسعار بدون مبرر. الانتقائية عند شراء الوحدة السكنية، (أي ليس كل ما يُبنى يباع). وبالرغم من وجود بعض هذه العوامل في السوق العقارية الفلسطينية إلا أن قسيس يرى أن السوق الفلسطيني يعيش فترة نمو، وأنه لم يرتقي بعض إلى مرحلة النضوج التام أو مرحلة ما يمكن تسميته "فقاعة عقارية"، فهو لا يزال سوقاً ناشئاً وواعد تحديداً في ظل تزايد أعداد السكان، وتزايد الطلب على المساكن.

ولكن قسيس يرى ضرورة اتخاذ مجموعة من الإجراءات والخطوات التي من شأنها تطوير القطاع العقاري، وتجنبيه من الفقاعات العقارية، ومنها: تعزيز النظام الرقابي المصرفي. خلق نقطة التقاء بين العرض والطلب من خلال ضبط السوق. التشجيع على تسجيل العقارات إذ أن التسهيلات البنكية لا تمنح إلا للعقارات المسجلة والتي تعاني فلسطين من شحها. زيادة درجة الشفافية وتوفير البيانات الاقتصادية بشكل مستمر. وضبط الارتفاع الحاد في معدلات الأسعار والتركز الجغرافي.

كذلك أشار قسيس إلى دور شركات الرهن العقاري في زيادة الاستقرار المالي من خلال دعمها لقطاع الإسكان، من خلال ما توفره من السبل والإمكانات التي تؤدي إلى نشأة وتطور هذا القطاع بطريقة آمنة وفعالة تقلل من المخاطر والتحديات التي واجهت سوق الرهن العقاري في العالم في الفترات الماضية.

المهندس نزار ريموي: يرى السيد نزار ريموي أنه على الرغم من وجود العديد من المشاكل في القطاع العقاري والتي تبدأ من عملية شراء الأرض وتنتهي بتسليم الشقة للمستهلك. إلا أن القطاع العقاري في فلسطين لا يعاني من فقاعة عقارية. وأشار إلى حساسية هذا الموضوع وضرورة توخي الحذر والدقة المتناهية في نقل المعلومة الصحيحة. إذ أن الحديث عن وجود فقاعة في السوق من شأنه خلق فقاعة غير موجودة أصلاً. وفي هذا الصدد يقول رغم أن الطلب على الشقق في رام الله مرتفع (نتيجة لكونها عاصمة سياسية واقتصادية مؤقتة ونتيجة لتركز المؤسسات الحكومية وغير الحكومية) فإنه لا يوجد أيضاً فقاعة فيها. ويعود ذلك لمحدودية مساحات الأراضي القابلة للتداول (نتيجة لاتفاقية أوسلو) التي حددت مناطق (أ، ب، ج) بحدود معينة. كما أن الكثير من أراضي (أ) غير قابلة للتداول بسبب مشاكل الإرث المتراكمة منذ عدة أجيال.

وأنتهى تعقيبه بالإشادة بأسعار الشقق في فلسطين، وأن الركود في الآونة الأخيرة له علاقة وطيدة بالوضع السياسي، وغير مقتصر على القطاع العقاري وحده، بل يمتد إلى جميع القطاعات الاقتصادية الأخرى، ولهذا فإن فرصة ظهور فقاعة عقارية محدودة جداً.

د. نضال صبري: اختتم الدكتور صبري المداخلات باختبار تسعة معايير، وقال ان توفر هذه المعايير يدل على وجود فقاعة عقارية في قطاع الإسكان الفلسطيني، في حين يدل غيابها على العكس. هذه المعايير هي زيادة حجم الاستثمارات الاستثنائية، وزيادة عدد الرخص ومساحات البناء الاستثنائية، زيادة نسبة قروض الإسكان، انخفاض معدلات الإيجار التجاري، زيادة المساهمة الاستثنائية في التكوين الرأسمالي والنتاج المحلي، انخفاض نسبة سعر البيت إلى متوسط الدخل، وزيادة نسبة المديونية لحق الملكية للشركات العقارية لما يزيد عن 200%، انخفاض معدلات الربحية للمشاريع الإسكان المختلفة، زيادة قيمة أصول شركات المقاولات.

يرى نضال صبري، أنه لا يوجد فقاعة عقارية في السوق الفلسطيني لعدم تحقق غالبية هذه المعايير. فيما يتعلق بحجم الاستثمارات، يرى صبري أن حجم الاستثمار في هذا القطاع كان طبيعياً إذا ما قورن بعام 1999، فقد وصل ذروته ليصل إلى 1050 مليون دولار أمريكي في عام 1999، ولم يحدث فقاعة عقارية وقتها. كما أن الزيادة في قيمة القروض العقارية متواضعة، ولا تزيد نسبة القروض العقارية من إجمالي التسهيلات الممنوحة عن 9%. ثم انتقل إلى نسبة المديونية، وأكد على أنها لا تزيد عن 15% لشركات العقارات. وهي نسبة متدنية جداً لوجود فقاعة عقارية. أما عن القيمة المضافة التي يحققها قطاع العقارات فهي لا تزيد عن 8% في أحسن الحالات.

كذلك تحدث صبري عن مصادر عرض سابقة في السوق الفلسطيني، من بينها الحكومة والقطاع العام، وقطاع البلديات والحكومات المحلية، الأونروا، والقطاع الخاص، ومشاريع الإسكان التعاوني. وإن توقف عمل هذه الجهات في مجال العقارات قلل احتمالية ظهور فقاعة.

أخيراً تناول صبري السياسات التي يجب إتباعها من أجل القضاء على فقاعة العقارية. أولاً، السياسات التمويلية: تحديد ووضع ضوابط للقروض المعطاة من قبل سلطة النقد. ثانياً، السياسات الضريبية، فرض ضرائب تحد من الاستثمار في العقارات. ثالثاً، السياسات الخاصة بترخيص البناء، رفع الرسوم على الترخيص.

ملخص النقاش

شارك الحاضرون بشكل نشط في الحوار عقب مداخلات الخبراء، وساد الحوار جو حميم من الألفة والروح المرحة على الرغم من درجة المهنية والتخصص العاليتين فيه. ونقدم هنا ملخصاً مكثفاً لأبرز ما جاء في بعض المداخلات من المشاركين في جلسة الحوار:

السيد علي فرعون، مدير دائرة علاقات الجمهور وانضباط السوق - سلطة النقد: أكد على صعوبة التنبؤ بوجود فقاعة نظراً لعدم وجود بيانات لسلطة النقد عن قطاع المطورين. يجب توفر المعلومات بدقة عن هذا القطاع لكي يتم اتخاذ الإجراءات المناسبة.

السيد عادل عودة، رئيس اتحاد المقاولين الفلسطينيين: هذا القطاع له علاقة وطيدة بالأوضاع السياسية. كما أكد على الزيادة الفاحشة بأسعار الأراضي والمباني. وأوضح أنه لا يوجد فقاعة في السوق العقاري، وإنما سوء تنظيم لهذا القطاع وخصوصاً من قبل الحكومة.

السيدة لينا غبيش، مدير عام الإدارة العامة للرهن العقاري: تطرقت للارتفاع المستمر بأسعار الأراضي والشقق، وتأثير عمليات المضاربة، والأراضي المحدودة في زيادة الأسعار. ونوهت إلى أن حجم الإقراض العقاري أكبر مما هو معلن عنه، إذ أن 70% من الإقراض العقاري يتم بشكل غير رسمي.

السيد عفيف سعيد، وزارة الأشغال: تحدث عن أسباب الزيادة في أسعار الأراضي والشقق، من محدودية الأراضي وتقسيمها، ومن ارتفاع أسعار مواد البناء بشكل شهري وأحياناً يومي. أشار إلى أنه لا يوجد فقاعة عقارية ولكن هناك تعثر في السوق العقاري. وشدد على ضرورة إعادة صياغة قوانين السلطة. وتعديل قوانين الإيجار الصارمة. وأهمية توجه البناء إلى مناطق ج.

السيد جعفر هديب، الرئيس التنفيذي لهيئة تشجيع الاستثمار: بدأ حديثه بالتأكيد على عدم وجود فقاعة عقارية، وإن ما يجري في السوق العقارية هو تعثر وليس فقاعة. كما أشار إلى استثنائية الوضع في فلسطين، حيث أن المطورين والمستثمرين يستثمرون أموالهم الشخصية المدخرة ولا يعتمدوا على البنوك. وأكد على تأثير الاحتلال السلبي على السوق العقاري الفلسطيني، من خلال المستوطنات ومصادرة الأراضي وتأثيرها على البناء الأفقي.

المهندس علاء أبو عين، المدير العام لمجموعة رويال: تحدث عن طبيعة الاستثمار العقاري في فلسطين، أنه استثمار يعتمد على الادخار الشخصي. وإن هذا الاستثمار هو استثمار آمن بسبب العامل الثقافي في ضرورة تملك المسكن. كما أن معظم المستثمرين العقاريين الفلسطينيين هم أفراد أو شركات صغيرة.

الدكتور سعيد هيفا، أستاذ اقتصاد في جامعة بيرزيت: أكد على أن السوق العقاري الفلسطيني في حالة تعثر، مشيراً إلى أن ما يجري في السوق العقارية ليس زيادة في العرض، وإنما تباطؤ بالطلب. أي يوجد فجوة بين العرض والطلب في السوق. وشدد على ضرورة تحديد نسبة من ثمن الشقة لتغطية سعر الأرض.

التوصيات الرئيسية:

خرجت جلسة الطاولة المستديرة بعدد من التوصيات أبرزها:

- تعزيز النظام الرقابي المصرفي وفاعليته.
- خلق نقاط التقاء بين العرض والطلب من خلال ضبط السوق.
- تفعيل دور القطاع الحكومي لاتخاذ إجراءات وقائية فورية عند الضرورة وسد حاجات الإسكان الذي يحجم عنه السوق.
- وضع الاستراتيجيات لتشجيع البناء في "المناطق ج".
- زيادة درجة الشفافية وتوفير البيانات العقارية المفصلة بشكل مستمر.
- العمل على الحد من الارتفاع الحاد في أسعار الشقق من خلال وضع بعض الضوابط.
- العمل على تعديل بعض القوانين التي تؤثر على تطور القطاع العقاري، ومنها قانون الإجراءات.

الورقة الخلفية

السوق العقاري في الأراضي الفلسطينية: هل هناك فقاعة عقارية؟

تهدف هذه الورقة الخلفية إلى إلقاء الضوء على ثلاث مسائل متداخلة: هل هناك فقاعة (bubble) في السوق العقارية في الأراضي الفلسطينية سواء في مجال البناء التجاري أو الإسكان؟ وما هي مسببات هذه الفقاعة واحتمالات انفجارها؟ أخيراً ما هي التبعات الاقتصادية والاجتماعية لحدوث انهيار في أسعار الأراضي والابنية في الأراضي الفلسطينية؟

❖ الفقاعة العقارية Real Estate Bubbles

تعرف الفقاعة العقارية بأنها الارتفاع الحاد، والذي لا تبرره الحقائق الموضوعية للاقتصاد (the fundamentals)، في أسعار الأراضي والعقارات. وهذا الارتفاع يستمر حتى عندما يكون العرض اعلى من الطلب بسبب المضاربات ويسبب نقص المعلومات واعتقاد الأفراد بأن المستقبل سيكون دائماً مثل الماضي وسوف يشهد ارتفاعاً مستديماً بالأسعار.

تبدأ الفقاعات العقارية عادة مع زيادة الطلب في مواجهة العرض المحدود الذي يستغرق فترة طويلة نسبياً حتى يقوم برد فعل. ويدخل المضاربون إلى الحلبة لاعتقادهم بإمكانية تحقيق أرباح سريعة لا يمكن تحقيقها في النشاطات الاقتصادية الأخرى. ويؤدي دخول المضاربين إلى السوق إلى ارتفاع الأسعار مزيداً وإلى دخول مزيد من المضاربين وإلى مزيد من الارتفاع بالأسعار. ولكن، عند نقطة ما تتوقف كرة الثلج عن التدحرج، وتصبح الفجوة بين العرض والطلب واسعة جداً مما يؤدي إلى انهيار الأسعار دفعة واحدة وبشكل حاد وهو ما يعرف بـ "انفجار الفقاعة"¹.

شهد التاريخ الاقتصادي في مختلف دول العالم ظهور وانفجار الفقاعات العقارية. وعانت اليابان مريراً من انفجار الفقاعة العقارية فيها في العام 1990، ثم جاء دور الولايات المتحدة وعدد كبير آخر من دول العالم في أواخر التسعينات². وهناك ما يدل على أن الأزمة المالية التي يمر بها العالم الآن ولدت من رحم انفجار الفقاعات العقارية. وغالباً ما يؤدي انفجار الفقاعات إلى آثار اقتصادية وخيمة جداً بتأثير تدهور السيولة لدى القطاع المصرفي. كما تؤدي إلى نتائج اجتماعية مدمرة إذ تضطر عائلات كثيرة إلى ترك منازلها وإعلان إفلاسها حين تصبح الديون على المساكن أعلى من قيمة المساكن ذاتها.

طور الاقتصاديون مؤشرات للاستدلال على وجود فقاعة قبل انفجارها. ولكن، ليس هناك اتفاق عام على هذه المؤشرات أو على دقة المعلومات والأرقام التي تحسب على أساسها. في الواقع لو كان هناك اتفاق على هذا لما ظهرت الفقاعات العقارية أصلاً. ذلك لأن السبب الرئيسي وراء ظهور الفقاعات هو عدم كفاية المعلومات (مثلاً حول مستوى الطلب "الفعلي" المستقبلي على الابنية) وسوء التوقعات (مثلاً حول ماذا يفعل الآخرون: كم يحقق الآخرون أرباحاً؟)، وبطء رد الفعل (فترة البناء الطويلة).

من بين المؤشرات التي طورها الاقتصاديون لتوقع وجود فقاعة مؤشر "القدرة على الدفع housing affordability": يقيس هذا المؤشر نسبة وسيط أسعار المساكن مقسوماً على وسيط الدخل التصرفي السنوي للعائلات. وحالما ترتفع هذه النسبة عن 4 تقريباً يبدأ الشك بوجود فقاعة عقارية². مؤشر مشابه آخر يقيس نسبة كلفة القرض العقاري الشهري مقسوماً على الدخل

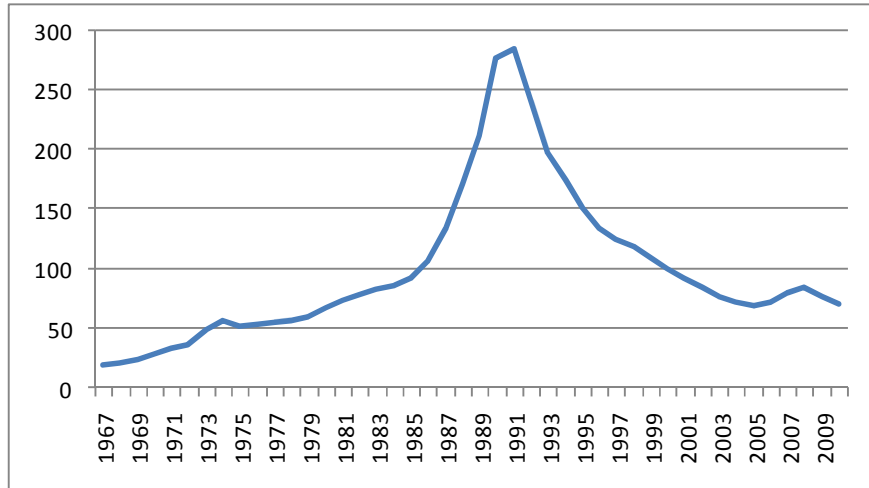
¹ http://www.investopedia.com/terms/h/housing_bubble.asp#ixzz1n0a0upks

² يقول تقرير للمنظمة التعاون والتطوير الاقتصادي (OECD) أن الفقاعة العقارية في الدول الغنية التي ظهرت في النصف الثاني من التسعينات تختلف عن سابقتها من حيث طول أمدها، ومقدار انتفاخها فضلاً عن أنها كانت معممة في أنحاء عديدة من العالم، وأنها كانت معاكسة لحركة دورة الأعمال (أي جاءت مع الانحدار الاقتصادي) المرجع: <http://www.oecd.org/dataoecd/41/56/35756053.pdf>

² بلغت قيمة هذا المؤشر نحو 6.2 في الأراضي الفلسطينية في مطلع القرن الحالي (نظر دراسات معهد ماس عن السوق العقارية في 2002 و 2009) ولا شك ان هذه النسبة اعلى من هذا الرقم بكثير الآن.

الصافي الشهري الذي تحصل عليه العائلة. وهذه النسبة تتراوح بين 35 و40%. هناك أيضاً مؤشر نسبة عدد أصحاب المساكن مقسوماً على عدد المستأجرين (وهي نسبة تزداد مع ارتفاع الدخل ومع انخفاض سعر الفائدة). عندما ترتفع هذه النسبة بأسرع من زيادة الدخل (وانخفاض سعر الفائدة) يكون هناك شك بأن المصارف والبنوك العقارية تتوسع في منح القروض وتساهم في خلق فقاعة. أخيراً هناك مؤشر مهم للتدليل على الفقاعة يتمثل في فهرس أسعار المساكن/ الأراضي. ويوضح الشكل التالي فهرس أسعار الأراضي في 6 مدن رئيسية في اليابان خلال 1967-2009. ولا يحتاج المرء إلى تمحيص كبير حتى يرى الفقاعة الآن، ولكن الأفراد والمستثمرين في العام 1990 كانوا يعتقدون أن شراء الأراضي والشقق في المدن اليابانية هو استثمار واعد بالتأكيد!

فهرس أسعار الأراضي في 6 مدن في اليابان (سنة الأساس 2000)



المرجع: <http://www.stat.go.jp/english/data/nenkan/1431-17.htm>

✧ السوق العقاري في فلسطين

من المعلوم أن الاستثمار في الإسكان يستقطع تاريخياً الجزء الأكبر من إجمالي التكوين الرأسمالي في الأراضي الفلسطينية بين 60 و70%. وهي نسبة مرتفعة للغاية ولها مسببات اجتماعية وسياسية. يختلف الاستثمار في البناء عن بقية أنواع الاستثمار في الاقتصاد في نواح معينة ويتشابه معها في نواح أخرى. ولعل أهم ما يميزه هو ارتباطه الوثيق بأصعدة السياسات الاجتماعية وبأن السكن هو أهم أولويات الأسر وهو هدف ومحط ادخارها. كما أن السكن الملائم هو أحد أهم طرق تحسين الظروف المعيشية للأفراد وتطوير نوعية حياتهم وتحسين ظروفهم الصحية وزيادة إنتاجيتهم بالتالي. هذا بالإضافة إلى أن مخرجات القطاع محدد فمهم لحركية قوة العمل والحركية الاجتماعية.

بدأ النمو الكبير في مؤشرات قطاع البناء (والإسكان بشكل خاص) في الضفة والقطاع في مطلع الثمانينات إذ بلغت القيمة المضافة المتحققة في العام 1987، قبيل اندلاع الانتفاضة الأولى، حوالي 300 مليون دولار. ومع انطلاق عملية السلام في العام 1991 سادت أجواء من التفاؤل النسبي في الأراضي الفلسطينية. وحدث تحسن ملحوظ على مختلف الأنشطة الاقتصادية، وطال التحسن قطاع الإنشاءات والإسكان أيضاً. واستمر التحسن النسبي في القطاع حتى نهاية عقد التسعينيات إذ بلغت القيمة المضافة المتحققة في العام 1999 حوالي 618 مليون دولار. ولكن، ما أن حلت سنوات الانتفاضة الثانية حتى تراجع نشاط البناء مع تراجع كافة القطاعات الإنتاجية. وتشير البيانات إلى أن قطاع الإسكان كان من بين أكثر القطاعات تأثراً، حيث انخفضت مساهمته في الناتج المحلي عام 2000 مقارنة بالعام السابق عليه من 13.7% إلى 8.9%. واستمر التراجع في مساهمته النسبية لتبلغ أدنى مستوى لها، أقل من 4%، في العام 2002. ولكن المعدل عاد إلى الارتفاع واستقر

على نحو 10% (526 مليون دولار) في 2010. وتجدر الإشارة إلى أن النسبة ترتفع إلى أكثر من 17% عند إضافة القيمة المضافة للأنشطة العقارية إلى القيمة المضافة للإنشاءات (الجهاز المركزي للإحصاء، الحسابات القومية).

لم تشهد الأراضي الفلسطينية هبوطاً أو حتى استقراراً في أسعار الأراضي والمساكن والمباني التجارية بشكل خاص منذ أواسط التسعينات. ويقول رئيس اتحاد المقاولين، المهندس عادل عودة إن أسعار الشقق السكنية تزداد بالمتوسط بمقدار 10% سنوياً. وإن سعر المتر المربع من الأراضي التي يمكن البناء عليها (في رام الله) تضاعف بين 2006 والعام الحالي (من 500 إلى ألف دولار). ولقد شهدت الأسعار قفزات كبيرة بحيث وصل سعر الشقة التي يتراوح مساحتها بين 150-170 متر مربع إلى نحو 170 ألف دولار في المناطق "الراقية" في رام الله. بالمقابل فإن دراستين لمعهد ماس (في 2002 و 2009) قدرت سعر شقة الاسكان الميسر (affordable) بنحو 60 ألف دولار فقط (130 متر مربع). اما بالنسبة للمباني التجارية فإن الزيادة بالاسعار (وفي الايجارات وفي ما يعرف باسم الخلو) كانت اعلى على الاغلب.

وفي السؤال عن الأسباب وراء هذه الزيادة الكبيرة والمستديمة في الأسعار أجمع الخبراء الذي تمت مقابلتهم على الأسباب التالية لتفسير الزيادة المضطردة:

1. محدودية الأرض وانحسارها: انحسار الأراضي التي يمكن البناء عليها وخصوصاً داخل المدن (مناطق أ و ب). وأدى هذا إلى ارتفاع الطلب على الأراضي بنسبة تفوق العرض بكثير، الأمر الذي انعكس بالارتفاع الكبير في أسعار المساكن والمباني بالتالي³. ومما ساهم في زيادة الأزمة مشاكل الإرث وتقسيم الأراضي إلى قطع صغيرة وتعدد الورثة وانتشارهم في أنحاء العالم. ولقد قدرت دراسة ماس سعر متر الأرض مطلع القرن الحالي بـ 60 دولار للمتر المربع مقارنة مع 23 دولار في الأردن.
2. زيادة الطلب على شراء الشقق السكنية: هناك عدة أسباب وراء الزيادة على الطلب على شراء الوحدات السكنية، ومنها⁴:
 - تزايد الحاجة إلى المسكن نتيجة الزيادة السكانية والهجرة وتكوين العائلات الجديدة.
 - العامل الثقافي الذي يربط بين الأمان وتملك المسكن، فضلاً عن التحول لصالح الأسرة الذرية المستقلة اقتصادياً وسكنياً.
 - زيادة التسهيلات التي تقدمها البنوك والمصارف العقارية وجمعيات الإسكان في توفير القروض العقارية.
 - تركز النشاطات الاقتصادية والخدمية ومكاتب الإدارة العامة في المدن الرئيسية، وفي منطقة الوسط ورام الله بشكل خاص (عامل جذب).
 - تدهور الظروف الأمنية في المناطق الريفية ومصاعب المواصلات مما دفع إلى التركز في المدن وإلى ارتفاع كبير في الطلب (عامل طرد).
3. زيادة عدد المضاربين: إن الزيادة المستمرة الحاصلة في أسعار العقارات والأراضي، وتوقع استمرار هذه الزيادة شجع المضاربة وعلى طلب اسعار اعلى ودفع اسعار اعلى طالما كان هناك اعتقاد بأن الاسعار سوف تستمر بالارتفاع. ومما ساعد على هذا ارتفاع مخاطر أشكال الاستثمار الأخرى، فضلاً عن محدودية فرص الاستثمار وانخفاض معدلات الفوائد على الودائع.

³ تبلغ مساحة المناطق (أ) 17.2% من مساحة الضفة الغربية وهي مقسمة إلى 13 بقعة منفصلة عن بعضها. المناطق (ب) تستقطع 23.8% من مساحة الضفة. من ناحية أخرى تبلغ كلفة سعر الأرض 30-45% من تكلفة تشييد المنازل و25-15% من تكلفة بناء الشقق (أنظر دراسات معهد ماس).

⁴ تم تقدير الطلب الكامن على الشقق في الأراضي الفلسطينية في نهاية القرن الماضي بنحو 57 ألف شقة سنوياً. الطلب الكامن يعبر عن الرغبة بالشراء وليس بالضرورة القدرة على الشراء. (أنظر دراسات معهد ماس).

❖ هل هناك فقاعة عقارية في فلسطين؟

هناك إذن زيادات حادة ومستمرة في الأسعار. ولكن السؤال الذي يبقى هو هل هناك فقاعة حقاً؟ ذلك لان ارتفاع الاسعار بحد ذاته ليس برهاناً كافياً على وجود "فقاعة". يصعب الإجابة على هذا السؤال نظراً للنقص الفادح في المعلومات عن السوق العقارية. ولكن هناك مؤشرات قوية تدلل على أن السوق العقاري الفلسطيني يعاني من أزمة جدية. وتتبدى هذه الأزمة في جانبين:

- وجود تباين بين ما يطلبه الجمهور (من ناحية مساحة وأسعار الشقق) وبين المعروض. أي أن الشقق المعروضة لا تتناسب بأسعارها ومساحاتها الشريحة الأكبر من المواطنين. لا بل حتى مشاريع الضواحي السكنية المدعومة (الريحان، الجنان، الروابي) والتي ستوفر نحو 3 آلاف وحدة سكنية، معروضة بأسعار أعلى من الأسعار التي تقدر عليها الاسرة المتوسطة، والتي تبلغ حسب تقديرنا نحو 60 ألف دولار للشقة (130 متر مربع). من ناحية اخرى فإن مساحات المباني التجارية الجديدة (والتي في طريقها للانتهاء) مرتفعة وتفوق الطلب على الارجح.
- أجمع الخبراء الذين تمت مقابلتهم على أن هناك ركود غير مسبوق في السوق العقارية، اقترب من أن يكون أزمة خانقة، منذ النصف الثاني من العام 2011. وفي واقع الأمر يكفي أن يقوم المرء بجولة في رام الله حتى يكتشف العدد الكبير من المساكن الفارغة، والابنية التجارية (الابراج) المعروضة للايجار (مع الخلو طبعاً)، هذا الى جانب العدد الكبير من مشاريع البناء قيد الإنجاز. وعلى الرغم من الركود في البيع إلا أن رخص الأبنية لم تشهد تباطؤاً حتى الآن كما يتضح من الجدول التالي، لا بل ان عدد رخص الابنية السكنية الجديدة سجل ارتفاعاً بمقدار 42% في الربع الرابع 2011 مقارنة بالربع الرابع 2010.

تراخيص البناء في الضفة الغربية

2011				2010				السنة
الربع	الثالث	الثاني	الأول	الربع	الثالث	الثاني	الأول	الربع
1,884	1,717	2,015	2,058	1,518	1,478	1,741	1,528	عدد الرخص
996.3	774.4	867.3	900.5	693.5	650.1	663.9	531.4	المساحات (ألف متر مربع)

المصدر المراقب الاقتصادي والاجتماعي. معهد ماس (العدنان 26 و 27).

المعلومات السابقة، على الرغم من محدوديتها، تولد انطباعاً قوياً بوجود فقاعة إذن (على الأقل داخل المدن الرئيسية في الضفة الغربية، وربما في مجال البناء التجاري بشكل خاص والمساكن ذات الاسعار العالية). وعلى ضوء هذه الفرضية يجب أن نتساءل هل يمكن لهذه الفقاعة أن تنفجر كما انفجرت في دول كثيرة من العالم؟

❖ هل ستنفجر الفقاعة؟

انفجار الفقاعة العقارية، من خلال التعريف السابق، يعني انخفاض الطلب بشكل حاد مع استمرار العرض بالزيادة، الأمر الذي يؤدي إلى انخفاض حاد ومفاجئ في الأسعار. ما حصل في السوق الفلسطيني، أنه خلال النصف الثاني من العام 2011 لوحظ ظهور انخفاض كبير في الطلب على شراء الشقق السكنية، وبالتالي أصبح المعروض من الشقق السكنية أكثر من المطلوب. إلا أن أسعار الشقق لم تنخفض، فهل الأمر مسألة وقت فقط؟ وهل انخفاض الأسعار محتوم بظل التباين بين العرض والطلب كمياً ونوعياً؟

عبر معظم الأطراف الذين تمت مقابلتهم (مقاولين ووسطاء شراء وتأجير وخبراء من المصارف ومن هيئة سوق رأس المال ونقابة المهندسين وغيرهم) عن قلقهم الشديد من ركود الطلب. وذكر عدد من المطورين أن هذا الركود دفعهم إلى التوقف عن استكمال مشاريعهم القائمة أو عن البدء في مشاريع بناء جديدة. ولكن هناك وجهتي نظر فيما يتعلق بإمكانية انفجار الفقاعة.

وجهة النظر الأولى تقول إن الظروف في فلسطين استثنائية ولا يمكن مقارنة الوضع فيها بما حدث في الدول الأخرى: الفقاعة العقارية في فلسطين، حتى إن وجدت، لا يمكن أن تتفجر. ويقدم هؤلاء الأسباب التالية لدعم وجهة نظرهم:

- إن العرض محدود أصلاً في فلسطين بسبب محدودية أراضي البناء المتاحة (مشاكل المناطق ج وقضايا تفتت الأراضي وتوزيع الورثة التي تطرقنا لها سابقاً). بالمقابل فإن زيادة السكان العالية، وزيادة الطلب بالتالي، سوف تحول دون انخفاض الأسعار.
- إن الركود الذي نشهده الآن ليس بالجديد، وهو ركود يظهر كلما كان هناك استعصاء في الحل السياسي وأزمات مالية عند السلطة الوطنية وتخوف من المستقبل. وكما أن الركود في السابق لم يؤدي إلى انخفاض الأسعار فإنه لن يؤدي إلى ذلك الآن.
- طبيعة المستثمرين (والمضاربين) في الأراضي الفلسطينية: إن معظم المطورين يستثمرون أموالهم الخاصة في مشاريع البناء وعدد قليل منهم فقط يقترض من المصارف لهذه الغاية. لذلك فإن هؤلاء على استعداد للانتظار طويلاً عند ركود السوق وليسوا مضطرين لتخفيض الأسعار تحت ضغط الحاجة إلى تسديد قروضهم للمصارف.

هناك بطبيعة الحال وجهة نظر أخرى تؤكد على موضوعية عمل القوانين الاقتصادية. وتقول وجهة النظر هذه إن التباين (mismatch) بين العرض والطلب كبير، خصوصاً من ناحية أسعار الشقق ومساحاتها والمباني التجارية. ويذكر هؤلاء أن مبيعات الشقق حتى في المشاريع المدعومة (مدينة الجنان مثلاً) متواضعة. وهذا لا بد وأن ينعكس على الأسعار إن عاجلاً أو آجلاً. إن الاعتقاد بأن المطورين قادرين على الاستمرار في تجميد ملايين الدولارات والانتظار طويلاً فكرة غير واقعية. كما أن قوانين تنظيم الإيجارات الصارمة تحول دون هؤلاء المقاولين ودون اللجوء إلى تأجير المساكن عند ركود سوق البيع⁶.

✦ ما هي الآثار المحتملة لانفجار الفقاعة العقارية؟

أدى انفجار الفقاعات العقارية في دول العالم المختلفة إلى نتائج اقتصادية واجتماعية مدمرة. وانعكس تدهور اسعار الاراضي والمساكن سلبياً على أداء الاقتصاد الكلي لفترة طويلة من الزمن. فهل يحتمل أن يؤدي انفجار الفقاعة في فلسطين إلى آثار مشابهة؟

وجهة النظر السائدة تقول كلا! وحججها في هذا ان درجة انكشاف المصارف ومؤسسات الرهن العقاري الفلسطينية تجاه القروض العقارية محدودة نسبياً. وتشير أرقام الجداول في الملحق أن إجمالي قيمة قروض الإسكان والرهن العقاري في الأراضي الفلسطينية بلغت نحو 490 مليون دولار فقط في نهاية 2011، وهذه لا تمثل أكثر من 10.5% من إجمالي محفظة التسهيلات الائتمانية للمصارف.

ولكن بالمقابل يجب عدم الاستهانة بالنتائج المحتملة لانهباء الأسعار. إذ بلغ عدد القروض العقارية أكثر من 12 ألف قرض في نهاية 2011، وهذا يعني أن هناك احتمال وجود 12 ألف أسرة مهددة يمكن أن تصاب بالإفلاس (تصبح ديونها أكبر من قيمة ثروتها، أي من قيمة المسكن الذي تقطن فيه). في حال تدهور الأسعار. وهذا أمر ممكن الحدوث نظراً لأن المصارف قدمت خلال الفترات الماضية قروضاً عقارية تزيد على 80% من القيمة المقدرة للمساكن. كما يتوجب عدم الاستهانة بتبعات انخفاض الأسعار الحاد، وإفلاس عدد من المقاولين، على أحوال السوق وعلى الديون التي راكمها هؤلاء تجاه الموردين والمقاولين الصغار بالباطن.

⁶ إيجارات المساكن في الأراضي الفلسطينية عالية نسبياً، إذ تبلغ نسبتها إلى صافي دخل الأسرة نحو 0.2% (مقارنة بنسبة 0.06 في عدد من الدول الفقيرة بما فيها دول شمال إفريقيا ومصر). وتجدد الإشارة إلى أن هذه النسبة كانت 0.07 في الأراضي الفلسطينية قبل 1994. ولكن، وعلى الرغم من ذلك فإن القوانين توفر حماية نسبية عالية للمستأجرين ولا تسمح بالزيادة الدورية في الإيجارات وهو ما يقلل من رغبة الملاك بتأجير المنازل (أنظر دراسات معهد ماس). هذا قد لا ينطبق على وضع المطورين والمقاولين للمباني التجارية. إذ يمكن لهؤلاء ان يخفضوا من قيمة الحل لتشجيع التأجير التجاري، ولكن هذا يمكن ان يترافق مع خسائر كبيرة.

محاوَر النقاش

- سوف تسعى جلسة المائدة المستديرة إلى نقاش موضوع السوق العقاري الفلسطيني على ضوء المعلومات الواردة أعلاه. وترمي الجلسة الحوارية إلى إلقاء الضوء والإجابة على الأسئلة الثلاثة التالية:
- ما هي المشاكل الهيكلية الرئيسية التي يعاني منها السوق العقاري في فلسطين؟
 - هل هناك فقاعة عقارية يمكن أن تنفجر في الأراضي الفلسطينية، وما هي تبعات هذا الانفجار؟
 - ما هي السياسات التي يمكن وضعها موضع التنفيذ لتقليص الفجوة الكمية والنوعية بين العرض والطلب في الأراضي الفلسطينية وتجنب الاختناقات في السوق العقارية؟

إجمالي القروض السكنية والرهن العقاري، 2011*

المجموع	قروض الرهن العقاري	قروض الإسكان	العدد
12.084	1.896	10.189	
490.6	237.6	252.9	القيمة (مليون دولار)

المصدر: سلطة النقد الفلسطينية.

* ملاحظة: لا تتوفر أرقام مناظرة عن السنوات السابقة.

إجمالي محفظة قروض الإسكان والرهن العقاري (مليون دولار 2011)

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	عدد القروض الممنوحة
12.084	9.946	10.030	
490.6	419.3	388.5	إجمالي القروض الممنوحة

المصدر: سلطة النقد الفلسطينية

إجمالي قروض الإسكان والرهن العقاري حسب الموقع

الجغرافي الربع الرابع/2011

اسم المحافظة	عدد القروض الممنوحة	إجمالي القروض الممنوحة \$
جنين	747	17,027,493
طولكرم	484	13,524,394
سلفيت	119	2,171,404
قلقيلية	102	2,769,413
نابلس	1,096	34,545,748
رام الله والبييرة	2,715	245,999,463
أريحا والأغوار	178	10,507,067
القدس	324	20,555,618
بيت لحم	631	38,194,943
الخليل	1,241	26,565,760
طوباس	23	496,815
محافظة غزة	4,415	77,354,730
خارج فلسطين	9	845,880
المجموع	12,084	490,558,728

المصدر: سلطة النقد الفلسطينية

ورقة المعقب الأول: السيد عيسى قسيس

دعونا نضغط بيدنا على زنبك تدريجياً، نقف بعدها ونرفع يدنا مرة واحدة ماذا نلاحظ...؟ ما سنلاحظه هو تذبذب الزمبرك الى اعلى والى أسفل الى حين الثبات. هذا ما نعيشه في السوق العقاري الفلسطيني ففي العام 1995 كان الإقراض العقاري لا يتجاوز عشرة ملايين دولار وهو نتيجة طبيعية للإحساس بالمخاطر المحدقة نتيجة الاحتلال طوال 35 عاماً.

ولد الإقراض العقاري في فلسطين في اواخر التسعينات منذ نشأة شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري، وبمبادرة من الرئيس الراحل الشهيد ياسر عرفات والبنك الدولي، وبدأ عندها التفكير من قبل المقرضين الأولين (البنوك) بالإقراض ولمدد لا تتجاوز 15 سنة في احسن الاحوال، لم تكن هذه المدد مرضية للجميع، ولكنها كانت كافية لشريحة معينة، فالنموذج المميز في قطاع غزة والمتمثل في مدينة زايد لم يبنثق عنها توأم في الضفة الغربية، وعليه فقد ابتدأ المطورين العقاريين بالبناء لشريحة معينة ليست بالضرورة المستهدفة، وذلك بسبب غياب التخطيط العمراني من جهة، وقانون نافذ يحكم علاقة المقرض بالمقرض والراهن بالمرتهن له من جهة اخرى. في ظل ظروف لم تكن الافضل بقي الطلب على الشقق ثابتاً وبتزايد مقابل عرض يكاد لا يذكر.

وبالعودة الى مثل الزمبرك، نلاحظ ان السوق العقاري الفلسطيني يعيش فترة نمو حتى يومنا هذا، والتي لم ترتقي الى مرحلة النضوج التام او ما بعدها ولنسميه الفقاعة العقارية. فهذا سوق ناشئ وواعد نتيجة عوامل ديمغرافية ندرتها جميعاً.

لقد عاش العالم الثورة الراسمالية والتي صدرها الغرب نتيجة ظروف داخلية، ادت الى تضخم متسارع في الاستثمار -منه- العقاري، وعليه جنون الإقراض العقاري في الثمانينات من القرن الماضي، مما حدى بمؤسسات الإقراض ونتيجة الضغوط التنافسية التي فتحت شهية الإقراض، وفي بعض الاحيان بدون اساس علمي ومدروس، والذي عشنا نتائجه الكارثية في العام 2008 ونعيش ترسباته حتى يومنا هذا.

لقد كانت نتيجة الازمة المالية العالمية ايجابية من وجهة نظرنا كسوق فلسطين، ففي العام 2008 لم تتجاوز القروض العقارية عشرة اضعاف حجمها في العام 1995، وعليه فقد استخلصت الهيئات الرقابية المتمثلة في سلطة النقد الفلسطينية وهيئة سوق راس المال الفلسطينية العبر والدروس لتكتمل المشوار التنموي في هذا القطاع الواعد بشكل يحفظ اقتصاد متين، مبني على اساس قوي وقادرة على النمو، ولكنه يفتقر الى القراسة المهنية في الإقراض والتي تحفظ حق المقرض بالإقتراض وحق المقرض بالحفاظ على ودائع المعتمدين.

سنرى في السطور اللاحقة كيف كان دور القطاع العام ومؤسساته في دعم وتنمية السوق العقاري من وجهة نظر المطور والمُستري.

ان احدى الادوار الرئيسية التي تلعبها شركات الرهن العقاري، هو زيادة الاستقرار المالي (Money, Capital Markets) من خلال دعم قطاع الإسكان، وذلك من خلال توفير السبل والامكانات التي تؤدي الى نشأة وتطور هذا السوق بطريقة آمنة وفاعلة تقلل من المخاطر والتحديات التي واجهت سوق الرهن العقاري في العالم خلال الفترات الماضية.

ان التجارب التي مرت بها دول العالم، والمتعلقة بسوق الرهن العقاري وادواته، قد ساهمت (بناء على دراستها وتحليلها) في خلق ارضية خصبة لاستمرار قطاع آمن ومستقر. وعليه تطرح هذه الورقة الدور الفاعل للجهات الرقابية والحكومية في ضبط العمل بهذا السوق، وملخص لنتائج بعض الدول في خلق نظام رقابي قوي وفاعل في تنميته والية ضبط المخاطر بصورة تمنع وتحد من الوقوع بأزمات مستقبلية، اذ انه من المعروف بأن قروض الرهن العقاري تمتاز بفترات السداد

الطويلة، مما يتطلب دراسة استراتيجية لحماية جميع الأطراف من الوقوع بمشاكل مستقبلية قد تؤدي الى انهيار اقتصادي، كما هو الحال في بعض الدول والتي ما زالت تواجه ولغاية الان صعوبات اقتصادية أدت لبعضها للدخول بحالات كساد ومصاعب اقتصادية استنفذت الكثير من الطاقات والخيارات لمحاولة معالجتها والخروج منها.

فمن خلال الاحصائيات والدراسات التي تم اعدادها، اغلب الازمات الاقتصادية كان سببها غياب النظام الرقابي الفاعل، الذي يحمي المقرض والمقترض من مخاطر السوق المتقلبة وتأثيرها على اقتصاد البلاد. ان دور شركات الرهن العقاري كان تنمية هذا القطاع، ولعب الدور القيادي في اعادة تمويل القروض العقارية لفترات زمنية طويلة وبفائدة ثابتة، هذا بالإضافة الى التأمين ضد مخاطر التعثر، مما خلق نوعاً من الرغبة لدى البنوك العاملة بفلسطين، لتتوسع بحجم التسهيلات لديها والتنافس بهذا القطاع بشكل منفرد، وكما ساهمت تعليمات سلطة النقد الخاصة في تخفيض نسبة التوظيفات الخارجية لدى البنوك وغيرها، بدور فاعل في زيادة حجم التسهيلات الى الودائع لتصل الى حوالي 50%. ولوحظ ارتفاع ملحوظ في حجم محفظة التسهيلات العقارية الى مستويات مقبولة خلال السنوات الثلاث الماضية، ولكن بدون ضوابط تشريعية لاسيما وان السوق الفلسطيني يعاني من التشريع المزدوج في التمويل العقاري وهذه كارثة على المدى البعيد.

في الولايات المتحدة مثلاً وكرد فعل على الازمة المالية، ادرجت كل من مؤسسات الاقراض الكبيرة "فريدي ماك وفاني مي" تحت الوصاية الحكومية، للمساعدة في الحفاظ على استقرار الاقتصاد الأمريكي والاسواق المالية العالمية. وقد ادت هذه التطورات الى مجموعة من التساؤلات حول دور المشرع في سن التشريعات والضوابط التي تحكم هذا القطاع والشركات العقارية، فمن اهم المشاكل التي واجهتها الحكومة الامريكية عند اتخاذها لهذا القرار، هو الاطار القانوني المختلف لكل جسم/شركة بحكم موقعها الجغرافي. حيث ان اختلاف القوانين لكل ولاية قد عزز من فكرة خلق نظام رقابي وقانوني فدرالي لحل المشكلة.

تسعى شركات الرهن العقاري الى تحقيق الهدف الذي انشأت من اجله، والمتمثل بتعزيز الاستقرار المالي لقطاع الاسكان وللبنوك، من خلال توفير قنوات تحد من مخاطر السيولة النقدية، وللتخفيف من مخاطر الائتمان الناشئة عن قروض الرهن العقاري، وسعيها الدائم الى تعميق مفهوم الشراكة مع البنوك - لا التنافسية. كما هو الحال بالنموذج الصيني، والمتمثل بشركة الرهن العقاري في هونجكونج، والتي تقوم بشراء الرهونات من البنوك التي تكون بحاجة الى سيولة او تسعى الى تخفيض التركيز الائتماني للتسهيلات العقارية، وهذا الدور له تأثير ايجابي على زيادة عرض سلع تمويل الاسكان وبالتالي تحقيق الهدف الاسمي بتعميق مفهوم التملك لدى المواطن.

ان النظام الرقابي لقطاع الرهن العقاري في هونج كونج قريب لما هو الحال لدينا في فلسطين، اذ يقوم على اساس متين، يعمل بشكل فاعل للحفاظ على الاستقرار المالي والاقتصادي في السوق العقارية، وقد اثبت نجاعته حتى الآن وقدرته على التصدي لأية مشاكل وعقبات اقتصادية مستقبلية، وذلك لان الجهات الرقابية والحكومية تعمل بشكل مكثف ومستمر على خلق معايير ائتمانية لعمل البنوك، ما حذى بهذه البنوك للتنافس على وضع سياسات ائتمانية تقارب السياسات الموضوعية من قبل الجهات الرقابية والحكومية، ايماناً منها بقدرة النظام الرقابي على وضع التشريعات التي تسعى بدورها لخلق بيئة آمنة للقطاع المصرفي للدخول في تلك الاسواق. والجدير بالذكر، ان الجهات الرقابية لعبت دوراً فاعلاً بضبط السوق العقاري، من خلال مساهمتها المباشرة بشركات الرهن العقاري، اذ ان تركيبة مجلس ادارة الشركة لعب دور في تعزيز دورها، واداءها التنظيمي، وتحقيق الاهداف المرجوة منها. فوزير المالية لشركة الرهن العقاري يمثل رئاسة مجلس الادارة. ونائبه هو المسؤول عن الاستقرار المصرفي في هونغ كونغ والمتمثل بسلطة النقد، ويشرف على اداء الشركة اعضاء من سلطة النقد وآخرين من وزارة الخزانة والمحامين ووزارة الاسكان والبنوك. هذا كله يصب بخدمة القطاع، وبالتالي وجود تحيز قوي نحو تحقيق الاستقرار المالي.

طبعاً وجود الجهات الرقابية الداعمة سيعزز المصدقية بهذا القطاع، ويعمل على انشاء سوق السندات العقارية، مما لها من دور ريادي في تحريك عجلة الاقتصاد، وبالتالي ملاذا اقتصادياً آمناً لدى القطاع المصرفي، من خلال توفر الادوات المالية التي تساهم بتوفير السيولة لتلك المصارف، ومنفذ لتحريك الاموال الفائضة لديها بموجب خلق مؤشر مرجعي (Market Interest Rate) يمكن الاعتماد عليه كأساس اقتصادي للسوق، ويمكن الرجوع اليه في الدراسات المالية والتدفقات النقدية.

فكما هو الحال بالاردن، فمحافظ البنك المركزي هو رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية للرهن العقاري، والتي الآن بحكم التعليمات التي يصدرها البنك المركزي لضبط القطاع المصرفي، قد وضعت اسس لسعر فائدة الدينار الاردني، وبذلك عززت سعر السوق والذي اعطى البنك المركزي مؤشر مرجعي لاسعار اذونات الخزينة التي يصدرها البنك المركزي، وزاد الثقة بالسندات المضمونة برهونات عقارية، والتي تعتبر حالياً المرجع الأول لدى البنوك عند المفاضلة بين الخيارات الاستثمارية سيما وانها مبنية على اساس سعر السوق (Market Rate).

ومن البرامج المهمة التي تقدمها شركات الرهن العقاري، برنامج التأمين ضد مخاطر عدم السداد لقروض الرهن العقاري، والتي تعطي البنوك المرونة في منح التسهيلات العقارية، فتعطي البنك الكثير من المزايا، يمكن ادراجها بالنقاط التالية:

1. تمكن من رفع قيمة التمويل لثمن العقار.
2. تخفيض نسبة احتياطي المخاطر المصرفية للقروض المصنفة.
3. تعزيز كفاءة راس المال من خلال تأثيرها ايجابيا على الاوزان المرجحة للمخاطر.
4. تعزيز الضمانات. فالتأثيرات الحالية على القرار الائتماني بوجود توفر كفيلين او اكثر انما يقود من تنمية القطاع
5. ضبط السوق من (خلال نسبة التمويل) بوجود التأمين العقاري وبمتغيرات اخرى مثل Credit Score & Bureau.

ومن خلال دراسات حديثة سعت الى تعميق مفهوم تأمين الرهن العقاري، فقد قدر مراقبون في قطاع التأمين نسبة انتشار التأمين العقاري في دول الخليج بأنها لا تتعدى 5% مقابل اكثر من 98% في الولايات المتحدة وبعض الدول الغربية، اي ان هناك نسبة عالية من القروض العقارية غير مؤمنة، مما يفرض على شركات التأمين دور اكبر في تعزيز التوعية بأهمية هذا البرنامج الذي يعد دعامة رئيسية لقطاع الاسكان وللاستقرار النقدي بشكل عام. وعليه نلاحظ التوجه العام في منطقتنا للتأمين العقاري ضد مخاطر التعثر وتأثيرا ايجابياً على حجم القروض المصنفة.

وعليه، فان تأمين قروض الرهن العقاري اصبح من الامور الهامة التي تؤخذ بعين الاعتبار في السياسات الاقتصادية لمعظم الدول، لما فيه مصلحة وحماية الاقتصاد. فلدى شركات التأمين خبرات في دراسة المخاطر الناجمة عن هذا السوق. وقد اقرت الكثير من الدول القوانين والتشريعات التي فرضت نظام التأمين على قروض الرهن العقاري كما هو الحال في كندا وكوريا، اذ فرضت الجهات الرقابية على البنوك تأمين محفظتها من قروض الرهن العقاري في حال كانت نسبة التمويل تتجاوز 75% مثلاً.

ما هي الفقاعة العقارية؟

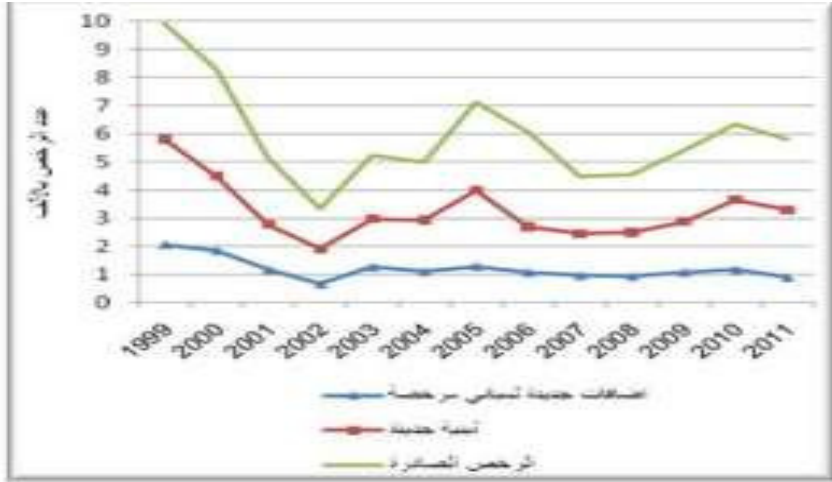
- حالة ناتجة عن المضاربة الغير معقولة على العقارات مما يؤدي لتزايد سعرها بسرعة ولمستويات خيالية (تكوين الفقاعة)، حتى يبلغ مرحلة الانهيار وحدث هبوط حاد ومفاجئ في أسعارها.
- النظرية العكسية.

العوامل:

- توفر السيولة بأحجام كبيرة لدى البنوك.
- الصعوبة في إيجاد نقطة توازن في العرض والطلب، وذلك لغيب المعلومة الصحيحة في ذهن المطور والمواطن، ونلاحظ ذلك من خلال الارتفاع المستمر في اسعار الشقق والانخفاض النسبي بمعدل دخل الفرد.
- ضعف الرقابة الحكومية والجهات الرقابية على النظام المصرفي.
- المضاربة "أخطرها". والتي تؤدي لارتفاع الأسعار بدون مبرر.
- الانتقائية عند شراء الوحدة السكنية، وهذا يعني أنه ليس كل ما يُبنى يباع (يوجد أكثر من 5,000 شقة سكنية فارغة برام الله وحدها).

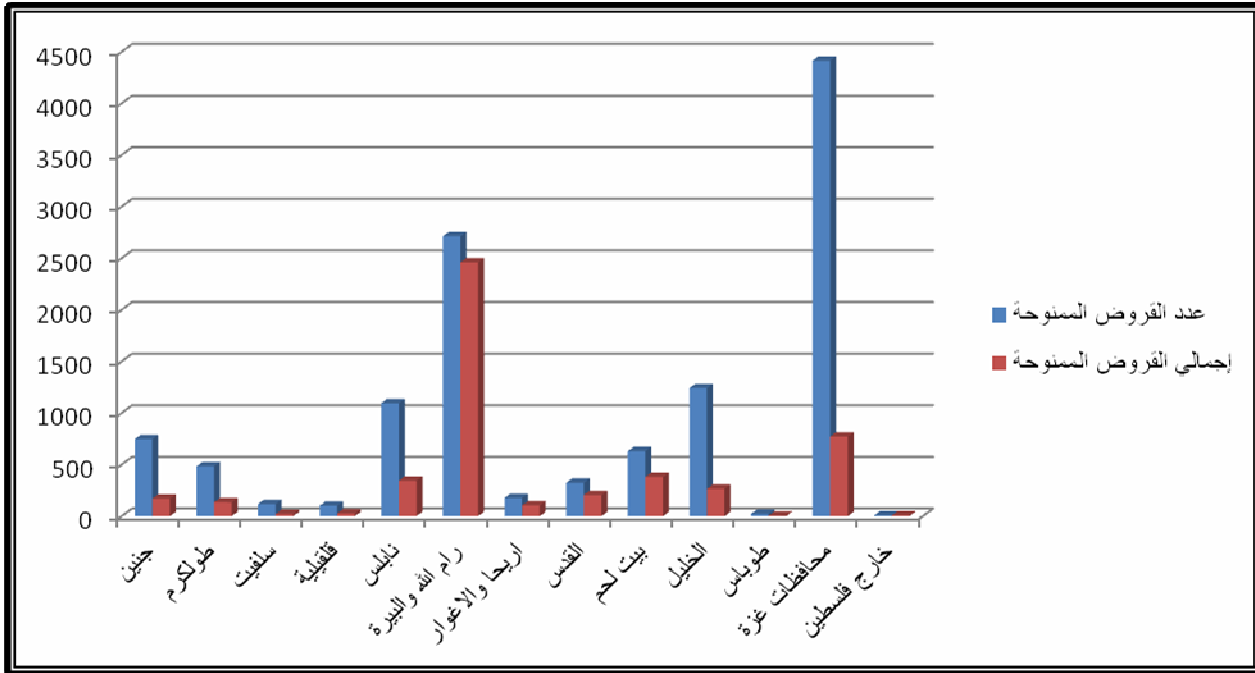
النمو في قطاع الإسكان

- صدور 4007 رخصة بناء خلال النصف الأول فقط من العام وهو ما يعكس نمواً كبيراً في هذا المجال.
- عدد الوحدات السكنية الجديدة حقق ارتفاعاً بنحو 60% عن الـ 2010.
- زيادة في عدد الرخص بنسبة 24.4% مقارنةً بعدد الرخص الصادرة من العام 2010.



"الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني"

التسهيلات المصرفية لقروض السكن

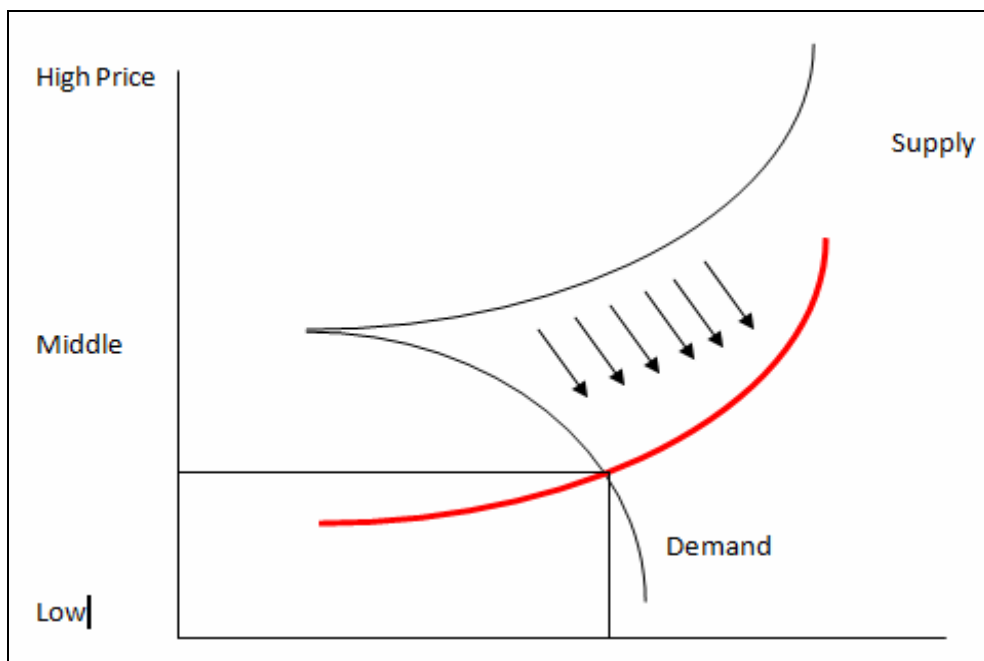
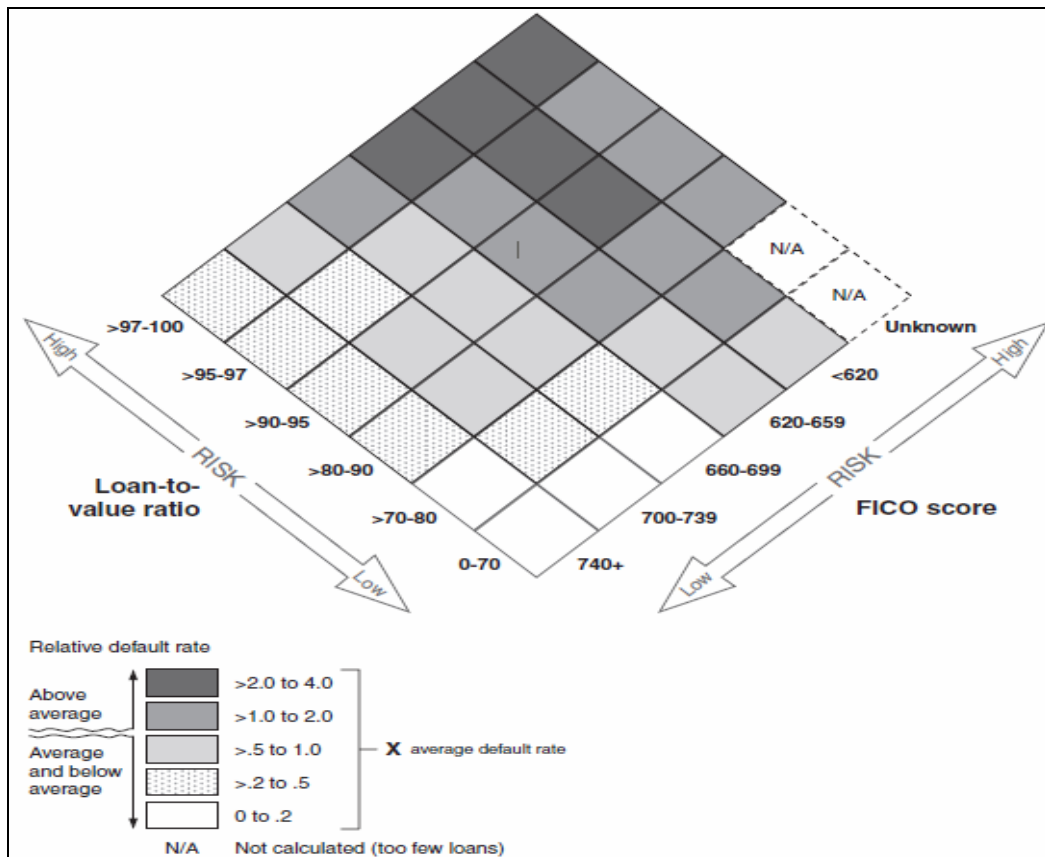


• لأقرب 100 ألف.

• الربع الأول 2011

ما المطلوب الآن:

- تعزيز النظام الرقابي المصرفي وفاعليته (مكتب الاستعلام والتصنيف الائتماني).
- تفعيل دور القطاع الحكومي المطالب باتخاذ إجراءات وقائية فورية في ظل الأزمات المالية يتقلص دور كافة القطاعات.
- خلق نقطة التقاء بين العرض والطلب من خلال ضبط السوق (كوريا، كندا).
- التشجيع على تسجيل العقارات: ذلك لأن التسهيلات البنكية أصبحت حصرا على العقارات المسجلة والتي تعاني فلسطين من شحها.
- زيادة درجة الشفافية وتوفير البيانات الاقتصادية بشكل مستمر.
- تعزيز الثقة بالنظام المصرفي والمالي والحد من المضاربات السلبية.
- خلق أنظمة رقابية صارمة (Dynamic LTV) وخلق التشريعات والقوانين المنظمة (قانون الرهن العقاري)، للأنشطة الاقتصادية وخاصة للأدوات والمشتقات (دور هيئة سوق راس المال).
- الدور الفاعل في الحد وضبط الارتفاع الحاد في معدلات الأسعار والتركز الجغرافي. (من خلال التشجيع على تسجيل الأراضي).
- تعزيز العرض للشقق السكنية من خلال التشريعات والضوابط. (التسجيل، الضريبة ...).



ورقة المعقب الثاني المهندس نزار ريموي

السؤال: ها هناك فقاعة عقارية؟ هل يمكن أن تنفجر في الأراضي الفلسطينية؟ وما هي تبعات هذا الانفجار؟

في البداية أود أن أقدم نبذة عن اتحاد المطورين الفلسطينيين في القطاع العقاري، هذا الاتحاد وجد من أجل تنظيم قطاع العقار في فلسطين والعمل على تطويره وازدهاره، يضم الاتحاد جمهور المطورين والمستثمرين في القطاع العقاري ويقوم بالتحاور والتشاور مع جميع الجهات الرسمية وغير الرسمية والتي لها علاقة بقطاع العقار من أجل الرقي بهذا القطاع والعمل على ازدهاره. يسعى الاتحاد جاهداً إلى وضع الخطط والاستراتيجيات من أجل أن يتمكن عدد كبير من المواطنين الفلسطينيين من تملك أماكن لسكنهم ولعلمهم وتتمتع بجودة عالية وأسعار مناسبة.

وقبل الخوض في الإجابة على سؤال الندوة والذي يتساءل عما إذا كان هناك فقاعة عقارية في السوق العقاري الفلسطيني وحتى أنها يمكن أن تنفجر (وبرغم تحفظي على استعمال هذا التعبير) فإنني أرغب بإلقاء الضوء على الأنواع المختلفة من الاستثمارات في سوق العقارات في فلسطين:

أولاً: سوق تجارة الأراضي الخالية وهذه سوق رائجة في فلسطين وتتمثل في أن يقوم شخص ما بشراء قطعة أرض صغيرة (دونم أو اثنتان) والاحتفاظ بها لفترة قصيرة أو متوسطة (سنة أو سنتان) ثم يقوم ببيعها بمربح متواضع أو أكثر من متواضع بقليل وهذا النوع لا يتأثر بتقلبات السوق عادة. يعتمد هذا الاستثمار على التمويل الذاتي ويكون عامل الزمن لصالح المستثمر.

ثانياً: النوع الثاني من التسويق العقاري في فلسطين هو الأراضي التي يتم تطويرها من قبل المستثمر بدون إقامة أبنية عليها، بمعنى أن يقوم المستثمر بشراء قطعة أرض كبيرة نسبياً (20-50 دونم) ويقوم بتجزئتها إلى قطع صغيرة (من 700 متر مربع إلى دونم واحد) ومن ثم يقوم بتسويقها. هذا النهج جديد في سوق العقار الفلسطيني ومحدود جداً ويقوم به عدد قليل جداً من الأفراد والشركات والبودر تدل على نجاح هذا التوجه.

ثالثاً: الأراضي التي يقام عليها أبنية تجارية وسياحية وهذا النوع من التسويق العقاري يفتقر إلى المعلومات الإحصائية الدقيقة وعلى مدى حاجة السوق الفلسطيني لمثل هذه الأبنية (مثلاً لفترة الخمس سنوات القادمة) حتى يتمكن المطور أخذ القرارات المناسبة بهذا الخصوص. عدد هذه الأبنية أخذ في الارتفاع وتم تسويق العديد منها للمؤسسات الرسمية والبنوك والشركات وغيرها.

رابعاً: الأراضي التي يقام عليها أبنية سكنية (شقق وقل تملك) وهذا النوع من التسويق العقاري يشكل النسبة الأكبر من حجم الاستثمارات في القطاع العقاري وهناك طلب متزايد على الشقق والفلل. إن حجم الاستثمارات في هذا النوع من السوق العقاري الفلسطيني يصل إلى مئات الملايين من الدولارات والغالبية العظمى من هذه الشقق والفلل يتم تسويقها أثناء فترة بناء هذه المشاريع.

والآن يجب علينا الوقوف عند بعض النقاط الهامة والتي لها علاقة أساسية بسوق العقارات في فلسطين وأهمها:

1. مساحات الأراضي القابلة للتداول محدودة في فلسطين، بسبب:
 - أ. اتفاقية أسلو والتي حددت مناطق (أ،ب،ج) بحدود معينة.
 - ب. مشاكل الإرث منذ عدة أجيال.
 - ت. كثير من الأراضي لا تحظى بأوراق قانونية تؤهلها للبيع والشراء.
 - ث. عدم وجود بنية تحتية للخدمات الأساسية.
2. هناك طلب متزايد على الأراضي والشقق وغيرها من العقارات، بسبب:

- أ. غلاء الإيجارات.
- ب. الهجرة المتزايدة من الريف إلى المدن.
- ت. ثقافة حب التملك.
- ث. التسهيلات المصرفية بفوائد معقولة.
- ج. النمو السكاني الطبيعي.
- ح. الأسعار المتنوعة والملائمة لكافة شرائح المجتمع.

مرة أخرى أود أن أسجل تحفظي على استعمال كلمة فقاعة عقارية في سوق العقار الفلسطيني لما لهذه الكلمة من وقع شديد على النفس، حيث أنه إذا ما وجدت فاحتمال انفجارها وارد وبانفجار أية فقاعة فنحن نعرف ما هو مصير ما بداخلها. إن أسعار الشقق في فلسطين معقولة ونسبتها معقولة وإن الركود الملحوظ في الآونة الأخيرة له علاقة وطيدة بالوضع السياسي وهذا الركود مثله مثل أي ركود في جميع القطاعات الاقتصادية الفلسطينية ولهذا فرصة ظهور فقاعة عقارية محدود جداً.

ورقة المعقب الثالث د. نضال صبري معايير تحديد وجود فقاعة في الاسكان

أولاً : ما هي معايير تحديد وجود فقاعة في الاسكان الفلسطيني؟

- ✧ زيادة حجم الاستثمارات الاستثنائية.
- ✧ زيادة عدد الرخص ومساحات البناء الاستثنائية.
- ✧ زيادة نسبة قروض الاسكان الممنوحة من قبل الائتمان البنكي.
- ✧ انخفاض معدلات الإيجار التجاري.
- ✧ انخفاض معدلات الربحية للمشاريع الاسكان أمختلفة السكني.
- ✧ زيادة قيمة أصول شركات المقاولات.
- ✧ زيادة المساهمة الاستثنائية في التكوين الرأسمالي والنتاج المحلي.
- ✧ انخفاض نسبة سعر البيت إلى متوسط الدخل (معدل القدرة على شراء بيت) سبع مرات.
- ✧ زيادة نسبة المديونية لحق الملكية للشركات العقارية والإنشاءات لما يزيد عن 200%.

ثانياً: مصادر العرض الذي يسبب الفقاعة المفترضة:

- ✧ القطاع العام والحكومة المركزية.
- ✧ قطاع البلديات والحكومات المحلية.
- ✧ وكالة هيئة الأمم UNRWA.
- ✧ القطاع الخاص:
- بناء بيت لغرض سكن (المبادر للبناء).
- مشاريع الإسكان الفردية لغرض الإيجار للسكن.
- مشاريع العاملة في الإسكان لغرض الإيجار التجاري.
- استثمارات أجنبية في قطاع الاسكان.
- شركات المحاصة العاملة في الإسكان لغرض البيع أو البناء المشترك.
- شركات المساهمة الخاصة والعامة العاملة في الإسكان لغرض البيع.
- ✧ مشاريع الاسكان التعاوني

ثالثاً: تحديد موقع الفقاعة:

- ✧ الموقع الجغرافي للفقاعة: (رام الله، نابلس الخليل).
- ✧ الغرض من البناء: (بيع، إيجار، سكن، إيجار تجاري).
- ✧ نوعية السكن: (شقق، فلل مستقلة، عمارات).

رابعاً: الأثر الاقتصادي والمالي لوجود الفقاعة المفترض لنشاط الاسكان:

- ✧ الأثر على النظام المالي.
- ✧ الأثر على الصناعات ذات العلاقة.
- ✧ الأثر على إيرادات الحكم المحلي.
- ✧ الأثر على التشغيل والعمالة.
- ✧ الأثر على أسعار الأراضي.

خامساً: السياسات الممكنة لعلاج الفقاعة المفترضة:

- ✧ السياسات التمويلية
- ✧ السياسات الضريبية
- ✧ السياسات الخاصة برسوم الترخيص

خصائص قطاع الإسكان الفلسطيني بين الفترة (1995-2008)

التفصيل	الخصائص
694 ألف وحدة سكنية	عدد الوحدات السكنية 2007
474 ألف مبنى (عمارة وبيت سكني)	عدد المباني 2007
18%	نسبة العمارات لمجموع المباني
30.000 وحدة سكنية	متوسط العرض السنوي
90% مالكين، و10% مستأجرين	الإشغال
80% سكن عائلي، و20% تجاري، وغير ذلك	نوع الساكن
97% قطاع خاص، و2% وقف وقطاع عام، و0.7% آخر	الملكية (1990-2007)
80% مدخرات وتحويلات خاصة	طرق التمويل
225 مليون (13%) من مجموع القروض الممنوحة	التمويل بقروض من النظام البنكي 2007
3-4 غرف	متوسط عدد الغرف في الوحدات السكنية
125 متر مربع لكل وحدة سكنية	متوسط حجم الوحدات السكنية: 1998

المصدر: تجميع المؤلف بناء على صبري، 1998، 1993، 1997 World Bank، Sabri، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2001، 2008، سلطة النقد الفلسطيني، 2008.

زيادة حجم الاستثمارات الاستثنائية

قيمة الاستثمار في قطاع الإسكان الفلسطيني بين 1968 - 2007

السنة	بالمليون دولار أمريكي
1968	2
1970	7
1972	22
1980	156
1985	201
1994	628
1995	1043
1999	1050
2002	465
2005	756
2006	710
2007	875 (منها 691 مليون في الضفة الغربية)

المصدر: تجميع المؤلف 1992-1974 ICBS Statistical، c- صبري، 1998 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2001 و2008). الإنشاءات، 2001، 2007، تم تقدير قطاع غزة بنسبة 30% من الضفة في سنة 2007.

الزيادة المفرطة في نسبة قروض الإسكان الممنوحة من قبل الائتمان البنكي

(القيمة بالدولار)

النسبة من إجمالي التسهيلات الممنوحة	الإجمالي	مؤسسات الإقراض	المصارف	الفترة
%7	139,709,214	1,240,287	138,468,927	2009/1
%7.6	191,092,580	1,064,401	190,028,179	2009/9
%7.7	185,896,440	1,065,879	184,830,561	2009/10
%8	206,739,526	5,151,194	201,588,332	2009/11
%8.3	212,935,899	4,574,567	208,361,332	2009/12
%9	231,821,896	2,614,635	229,207,261	2010/1
%8	297,840,369	9,422,704	288,417,665	2010/9
%8.5	307,341,580	9,979,858	297,361,722	2010/10
%9	325,173,642	10,064,566	315,109,076	2010/11
%9	324,394,179	10,156,477	314,237,702	2010/12
%9	391,415,415	13,547,706	377,867,709	2011/6
%9	401,726,990	22,490,682	379,236,308	2011/7
%9.3	409,723,354	22,798,151	386,925,203	2011/8

المصدر: سلطة النقد الفلسطيني، 2011.

زيادة نسبة المديونية لحق الملكية للشركات العقارية والإنشاءات لما يزيد عن 200%

Balance Sheet of an Average Corporation Working in Building Housing for Selling As in 1994

Assets	Value %	Liabilities	Value %
Cash and Bank	6%	Accounts Payable	12%
Accounts Receivable (Installments)	14%	Other Accounts	2%
Construction & lands	64%	Receivable Amounts in Advanced	45%
Other Fixed Assets	9%	Reserves	11%
Other Accounts	7%	Capital	30%
Total Assets	100%	Total Capital and Liabilities	100%

Source: collected data from some housing corporations.

المركز المالي لشركات المساهمة المدرجة في السوق لمالي العاملة
في الإسكان لسنة 2007 بالمليون دينار

الشركات	التأسيس	رأس المال	صافي الربح	العائد على الأصول	معدل المديونية
المستثمرون العرب	1944	9.5 د	2.5 خسارة	32 - %	5 %
الاتمان للاستثمار والتنمية	2004	4 د	0.06 د	1 %	5 %
القدس للاستثمارات العقارية	1996	\$ 8.2	0.1 خسارة	13 - %	11 %
ال فلسطينية للاستثمار والإتماء	1993	4.8 د	0.8 خسارة	27 - %	1 %
فلسطين للاستثمار العقاري	1994	48.5 د	0.6 د	1 + %	7 %
الإتحاد للأعمار والاستثمار	2005	\$ 35.5	\$ 0.8	2 %	1 %

المرجع: سوق فلسطين للأوراق المالية(2008): دليل الشركات لسنة 2007.

الموجودات والمطلوبات بالدولار (شركة باديكو 2011/12/31)

732,018,000	اجمالي الموجودات
248,571,000	اجمالي المطلوبات
483,447,000	حقوق المساهمين

المرجع: موقع شركة باديكو الإلكتروني

مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي
(القيمة بالمليون دولار)

النشاط الاقتصادي	2008	2009	2010
الزراعة وصيد الاسماك	286.1	293.2	360.0
التعدين، الصناعة التحويلية	761.1	747.7	706.6
التعدين واستغلال المحاجر	21.5	22.6	23.2
الصناعة التحويلية	539.3	539.8	507.8
امدادات المياه والكهرباء	200.3	185.3	175.6
الانشاءات	314.4	387.7	525.6
الناتج المحلي الاجمالي	4,878.3	5,241.3	5,728.0
النسبة	6 %	7 %	9 %

المرجع: سلطة النقد الفلسطيني، 2011.

تحقيق مشاريع الإسكان الفلسطينية للربح:

Return on Investments for Renter Housing in the Occupied Palestine during the period from 1966 to 1993

Years	Cost @ Apartment	Annual Rent Apartment	ROI @ Apartment*	Annual Cost**	Net ROI a year***
1966	\$ 8,200	\$ 540	6.6%	\$ 124	5.1%
1969	14,200	400	2.8%	92	2.2%
1976	25,000	1,300	5.1%	299	4.0%
1987	42,000	1,600	3.8%	368	2.9%
1989	50,000	1,700	3.4%	391	2.6%
1991	55,000	2,000	3.6%	430	2.9%
1993	60,000	2,800	4.7%	469	3.9%

Source: Collected data and compiled by the author.

*The Return On Investment (ROI) for renter occupied apartment of an average of 120 m2.

**It includes property tax rate of 18% of the rent value, and maintenance cost.

***The net annual ROI does not include the salvage value of the assets.

Summary of annual net revenues per unit (M² or units) 2009

Products	Annual revenues \$	Unit
Retailing- first floor	160	m ²
Retailing- Second floor	120	m ²
Housing- for Rent	39	m ² (Unit 150 m ²)
Furnished Suites for rent	113	80 m ²
Offices	85	m ²
Open coffee Shop	150	m ²
Tower trading center 1-3	150	m ²
Tower Trading center 4-25	100	m ²
Department Stores	82	m ²

Source: Collected data and compiled by the author.

مساهمته في الدخل الناتج المحلي

المرجع	السنة	قيمة المساهمة	مساهمة قطاع الإسكان
سلطة النقد 2006	2006	%3	إجمالي الناتج المحلي
إحصاء 2008	2005	%60 - %55	التكوين الرأسمالي
إحصاء 2007	2006	3 مليون دولار	ضرائب وجمارك
صبري، 2004	2004	%25	ضرائب حكم محلي (العقارات والمعارف)
صبري وجبر 2006	2007	المصدر الرئيسي	إيرادات للحكم المحلي (رسوم ترخيص)
ماس 2008	2007	%11	نسبة تشغيل العاملين
إحصاء 2007	2006	720 مليون دولار	استثمارات جديدة
صبري، 1998	1998	250 مليون دولار	مساهمته في الصناعات ذات العلاقة
إحصاء 2006	2004	4454 منشأة	المنشآت العاملة في الإنشاءات والعقارات والإيجارات

مساهمته في الدخل الناتج المحلي: تصاعدت أهمية قطاع الإسكان ومساهمته في الناتج المحلي الفلسطيني، حتى وصلت إلى نسبة 16% في سنة 1990 (UNCTAD, 1991)، وبقيت كذلك حتى سنة 1993، وقد ساهم قطاع الإسكان بحوالي 616 مليون دولار من إجمالي الدخل الحقيقي والذي بلغ في سنة 1999 من إجمالي الناتج المحلي الذي بلغ في نفس

السنة، حوالي 4512 مليون دولار أي بنسبة 14%. لينخفض بعد ذلك إلى 104 مليون دولار وبنسبة مشاركة تصل إلى 3% من إجمالي الناتج المحلي في سنة 2006 (سلطة النقد الفلسطينية، 2006).

✧ مساهمته بالتكوين الرأسمالي الثابت: يشكل قطاع الإسكان المساهم الرئيس في التكوين الرأسمالي المحلي الثابت للاقتصاد الفلسطيني، حوالي 65% من إجمالي التكوين الرأسمالي في حين أنخفض مساهمة المباني في التكوين الرأسمالي في سنة 2005 إلى حوالي 55% (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2008).

قائمة المراجع

- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2008): إحصاءات الإنشاءات: مسح الأبنية القائمة 2007 - رام الله - فلسطين.
- سلطة النقد الفلسطينية (2012): الإقراض لقطاع الإنشاءات والعقارات للفترة من 2009/1 وحتى 2011/8 - رام الله - فلسطين.
- ماس (2008): المراقب الاقتصادي والاجتماعي (العدد 13، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، سلطة النقد الفلسطينية، رام الله، فلسطين).
- نضال رشيد صبري (2009): "تقييم العائد على الاستثمار لقطاع الإسكان الفلسطيني"، مجلة السياسات الاقتصادية، April, 15-35. (2009).
- نضال رشيد صبري (2003): "القطاع العام ضمن الاقتصاد الفلسطيني" (مؤسسة مواطن رام الله، فلسطين).
- نضال رشيد صبري (2003): "مصادر التمويل للقطاع الخاص الفلسطيني"، المجلة العربية للإدارة (مجلد رقم 23 عدد رقم 1) 129-156.
- نضال رشيد صبري (1998): "الإسكان كقطاع ريادي داخل الاقتصاد الفلسطيني" (مكتب العمل الدولي، جنيف).
- نضال رشيد صبري (1991): "طرق تمويل الإسكان المدعوم في الأراضي الفلسطينية المحتلة"، مجلة الدراسات الفلسطينية (العدد 6، 222-244).
- نضال رشيد صبري (1978): "مشكلة الإسكان في الضفة الغربية" (نقابة المهندسين الفلسطينيين، جامعة بيرزيت، فلسطين).
- ICBS (1980-1993): **"Housing Conditions Judaea, Samaria and Gaza Statistics"** (ICBS, Jerusalem).
- Sabri, Nidal Rashid (1997): **"Financing Private Housing" in Reconstruction of Palestine: Urban and Rural Development** (Kegan Paul International, London).
- Sabri, Nidal Rashid (1995): **"Changing the Role of the State in Subsidized Housing: The Case of a Developing Environment"** (The Economic Research Forum Publication, Cairo, Egypt) 1995.
- Sabri, Nidal Rashid (1994): **"Financing strategies of housing sector in West Bank and Gaza Strip"**, (Working paper, Palestine).
- Sabri, Nidal Rashid (1993): **"Public Finance in Palestine"** (United Nations, Geneva).
- Sabri, Nidal Rashid (2001): **"Theoretical Framework of Financing Subsidized Housing in a Developing Environment"** (January 2001). Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=1021442>
- World Bank (1993): **"Housing: Enabling Markets to Work- A World Bank Policy"**, Paper (The World Bank, Washington, D.C.).
- World Bank (1994): **"Developing The Occupied Territories, 5 Infrastructure"**, (The World Bank, Washington, D. C) 1994. Chapter 7; Housing.
- World Bank (1994): **"Emergency Assistance Program for The Occupied Territories"**, (The World Bank, Washington, D. C.) April, 1994.

المشاركون في جلسة الطاولة المستديرة
السوق العقاري في الأراضي الفلسطينية

الاسم	الجهة الممثلة
أ.د. نضال صبري	جامعة بيرزيت
د. سعيد هيفا	جامعة بيرزيت
م. شادي الريموي	نقابة المهندسين
غدير هيفا	البنك العربي
رشا سليمان	وزارة الحكم المحلي
شيرين الأحمد	سلطة النقد الفلسطينية
محمد طرشان	وزارة التخطيط
سامر عودة	سلطة الأراضي
مجدي نوري	هيئة سوق رأس المال
شحادة حسين	سلطة النقد الفلسطينية
وائل عباس	عمار العقارية
حازم شنار	وزارة الاقتصاد
إبراهيم أبو كامش	الحياة الجديدة
عفيف سعيد	وزارة الأشغال العامة والإسكان
بلال غيث	وكالة معاً
جمال حوراني	البنك العربي
فراس الكركي	صندوق الاستثمار
ربيع دكون	سلطة النقد الفلسطينية
محمد عطا الله	سلطة النقد الفلسطينية
أمل ضراغمة	مجموعة أو غاريت
د. نزار ريموي	اتحاد المطورين الفلسطينيين
محمد قرش	جمعية الاقتصاديين
نسيم شاهين	المجلس التشريعي
سعود عبد الفتاح	المواصفات والمقاييس
عزت شعبي	سلطة النقد الفلسطينية
أيمن قنغير	الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني
م. بسام شعلان	وزارة الأشغال والإسكان
هاني فنون	تلفزيون فلسطين
ماهر المصري	هيئة سوق رأس المال
عيسى قسيس	شركة فلسطين للرهن العقاري
محمد عنتر	الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني
جواد سعادة	وزارة الأشغال والإسكان
لينا غبيش	هيئة سوق رأس المال
خالد عورتاني	البنك الإسلامي العربي

الاسم	الجهة الممثلة
أروى أبو هشيش	معهد ماس
جميل طاهر	صندوق الاستثمار الفلسطيني
رافقت الجلاذ	مجموعة عمار
م. نواف سعد الدين	مجموعة عمار
منى سلعوس	هيئة سوق رأس المال
فراس طنينة	شبكة معاً الإخبارية
خالد أكرم فارس	النبالي والفارس للعقارات
جعفر هديب	هيئة تشجيع الاستثمار الفلسطينية
علاء أبو عين	مجموعة رويال للإنشاءات
أسامة عمرو	شركة أبعاد للمقاولات