

## الركود يحكم قبضته على قطاع العقار الأردني

### شركات التطوير تعرض العقارات بأسعار تقل عن التكلفة

#### رهان أردني على انتعاش صناعة الفوسفات

وكان الذئبيات قد رجح على هامش أعمال المنتدى الاقتصادي العالمي في البحر الميت في أبريل الماضي ارتفاع صافي أرباح الشركة العام الحالي بنحو 15 بالمائة بمقارنة سنوية. وتوقع في مقابلة مع وكالة رويترز حينها بلوغ الأرباح نحو 55 مليون دينار (76 مليون دولار) مع توسع الشركة في الإنتاج واستعادة "أسواق واعدة".

واستند حينها على مؤشرات الربع الأول من العام، التي كانت إيجابية رغم انخفاض أسعار الفوسفات في الأسواق العالمية، والذي عوضته زيادة كميات الإنتاج وارتفاع التصدير. وتخطط الشركة لإنتاج نحو 8.5 مليون طن من الفوسفات هذا العام، سيتم تصدير أكثر من نصفها إلى الخارج، وهو أعلى من المستوى الذي تم تسجيله العام الماضي حيث بلغ نحو 8 ملايين طن.

وتسعى عمان إلى استعادة البعض من الأسواق الواعدة في جنوب شرق آسيا وفي أوروبا الشرقية وأستراليا لضمان المزيد من العوائد المستدامة. وتتسلح الدولة في خطتها بعدة عوامل من بينها اتفاقيتان أبرمتها شركة مناجم الفوسفات مطلع العام الحالي، الأولى مع شركة هندية لإنشاء مصنع لفلورايد الألومنيوم في منطقة الشبيدة بجنوب الأردن.

أما الثانية فوقعتها مع شركة ميتسوبيشي اليابانية لإنشاء مصنع للفوسفور الأصفر في منطقة وادي الأبيض بمدينة الكرك لتصدير 200 ألف طن من الفوسفات إلى سلطنة بروناي.

وقال الذئبيات إن "الصنعتين يحتاجان إلى عامين للبدء بالتشغيل، وسيوفران 120 فرصة عمل". وهناك مباحثات مع إحدى الشركات السعودية الأردنية لإنشاء مصنع لحمض السلفوريك في منطقة الشبيدة سينتج نحو 250 ألف طن سنويا بتكلفة تبلغ 300 مليون دولار. كما جرت مناقشات بين الشركة الأردنية ووزارة البترول المصرية بخصوص التعاون في قطاع تعدين الفوسفات على صعيد استكشاف مواد جديدة وإقامة صناعات مشتركة.

العقبة (الأردن) - احتفلت الحكومة الأردنية بيوادر تحسن إدارة ثروات الفوسفات وأكدت سعيها لتوظيف كافة الإمكانيات للتغلب على مشكلة تراجع الإنتاج في السنوات الأخيرة. وظهر ذلك في تصدير شركة مناجم الفوسفات الحكومية، وهي واحدة من 4 شركات تدبير مناجم الفوسفات الأردنية، لأكثر شحنات في تاريخ البلاد إلى الهند هذا الأسبوع، بعد تكثيف الجهود الحكومية لتعزيز نشاط القطاع.

ونسبت وكالة الأنباء الأردنية (بترا) إلى رئيس مجلس إدارة الشركة محمد الذئبيات قوله إن "الشحنة البالغة أكثر من 79 ألف طن رفعت صادرات الشركة إلى الهند خلال الشهر الحالي إلى 414 ألف طن". وأشار إلى أن تصدير أكبر شحنة في تاريخ الشركة يؤكد كفاءة ميناء العقبة المطل على البحر الأحمر، والعاملين فيه وقدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها.

وتشير إحصائيات صندوق النقد العربي إلى أن الأردن يحتل المرتبة الثالثة عربيا في إنتاج الفوسفات بعد كل من المغرب ومصر، وتليه كل من السعودية وتونس. وتمتلك البلاد خامس أكبر احتياطات للفوسفات في العالم بواقع 3.7 مليار متر مكعب، وهي تعد بتحقيق عوائد مالية كبيرة في حال تعزيز استثمارها بالشكل الأمثل.

وأظهرت بيانات دائرة الإحصاء قد تراجع صادرات الأردن من الفوسفات الخام في الثلث الأول من العام الحالي بحوالي 8.2 بالمائة مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي. ويعاني الأردن من أوضاع اقتصادية صعبة منذ تفجر الفوضى في سوريا قبل ثماني سنوات جاءت بالتزامن مع إجراءات تقشفية وإصلاحات اقتصادية قاسية بهدف تعزيز الإيرادات.

وتشهد عمليات تصدير الفوسفات تحديات تتمثل في تراجع الطلب في أسواق الاستهلاك الرئيسية في العالم وانخفاض الأسعار، الأمر الذي أدى إلى توقف الإنتاج في كثير من مصانع الفوسفات المنافسة وانخفاض الأسعار نتيجة المنافسة الحادة.



أعباء ثقيلة تكسر ظهر المطورين

توقف أو تأخر في تنفيذ العديد من المشاريع الإسكانية. وتشير التقديرات إلى أن 18.5 بالمائة من الشقق بالبلاد فارغة وأن شركات التطوير العقاري، التي تتسابق لبناء شقق تتراوح مساحتها ما بين 120 إلى 200 متر، لا يتمكن سوى 35 بالمائة من المواطنين من شرائها. ولا يستطيع معظم الأردنيين تحمل أعباء شراء شقق تزيد مساحتها على مئة متر، والتي يصل سعرها أحيانا إلى حوالي 90 ألف دولار وقد يزيد في بعض المناطق مثل العاصمة عمان.

وتشكل مشكلة السيولة أحد الأسباب الأساسية التي تجعل القطاع يدخل في ركود، إذ أن المصارف المحلية مستمرة في الحجز على العشرات من الشقق السكنية المباشرة للمواطنين لعدم قدرتهم على تسديد الأقساط المستحقة عليهم. ويصل معدل الشقق المحجوزة لعدم السداد سنويا إلى 6 آلاف وحدة سكنية، إلى جانب ما يتم حجزه من أراض وغيرها من أنواع العقارات الأخرى. ووافقت الحكومة في يناير الماضي على الية تمكك أبناء قطاع غزة للعقار، محمدا مقدار التملك، في خطوة لتنشيط حركة قطاع العقار بالبلاد، والذي يشهد تراجعا منذ عدة سنوات.

ووفق البنك الدولي، تحتاج السوق العقارية المحلية سنويا لحوالي 65 ألف مسكن جديد، ولكن ما يتم إنتاجه لا يزيد على 30 ألف شقة وسط 80 ألف عقد زواج يتم تنفيذها سنويا. ويرى البعض أن الظروف الإقليمية وخاصة في دول الخليج وانعكاساتها على المقيمين فيها أثرت على الأفكار الاستثمارية للمغتربين في هذه الدول سواء لشراء الشقق أو الأراضي.

ويرى الخبير الاقتصادي حسام عايش أن القطاع العقاري في الأردن يعاني نوعا من الفوضى، بسبب عدم وجود دراسات حول طبيعة الطلب. وقال إن "صناعة العقار لا تأخذ بالحسبان طبيعة إمكانيات المواطن ذات الصلة تؤثر على تطور القطاع، وعلى حالة اليقين لدى المستثمرين والمشتريين على حد سواء".

وأشار عايش إلى ارتفاع كلف مدخلات هذه الصناعة، التي تؤثر بنهاية السلسلة على سعر البيع للمشتريين النهائيين، "وإن كانت هناك عدة أشكال للبيع مثل التقسيط المباشر دون الحاجة للبنوك".

ويأتي ذلك الانخفاض في إطار تراجع متواصل في مبيعات العقارات منذ عام 2015 حين بلغت نحو 10.7 مليار دولار. واستمر التراجع في الأعوام الثلاثة اللاحقة لتصل المبيعات في مجمل العام الماضي إلى 7.3 مليار دولار.

ونسبت وكالة الأناضول إلى المستثمر العقاري زهير العمري قوله إن "وضع سوق العقار يعاني من تراجع كبير في الطلب وخاصة في الشقق السكنية، رغم انخفاض الأسعار بشكل كبير وعرض الكثير من الحوافز لجذب المشترين". وأوضح الرئيس السابق لجمعية مستثمري قطاع الإسكان أن ارتفاع فوائده القروض السكنية في الأردن يدفع الراغبين في شراء شقة إلى تأجيل قرارهم، في انتظار المزيد من تراجع الأسعار هبوطا نسب الفوائد العقارية. وكان البنك المركزي قد رفع سعر الفائدة الأساسي أربع مرات خلال العام الماضي، وقد أعلن عن خفضها برقع نقط مئوية في أغسطس الحالي لتصل إلى 4.5 بالمائة.

وأشار العمري إلى وجود عقبات تنظيمية تعرقل نشاط القطاع وتتعلق بالقوانين والمعايير التي تنظم إنشاء المباني الجديدة والتي تزيد من تكاليف

تتسع مخاوف الأوساط الاقتصادية الأردنية بعد تفاقم حالة الركود في قطاع العقارات نتيجة تراكم الأزمات في عموم الاقتصاد رغم محاولات الحكومة المستميتة لإنعاش سوق الإسكان من خلال إغداق الحوافز لتحريك نمو هذا القطاع الحيوي.

وقال عدد من المستثمرين إن القطاع يشكو من فجوة كبيرة بين العرض والطلب بسبب ارتفاع الفوائد على القروض السكنية وارتفاع تكاليف البناء، الأمر الذي يدفعه لتحمل الخسائر في محاولة لاسترداد جزء من التكاليف.

وتشير بيانات دائرة الأراضي والمساحة الأردنية إلى انخفاض مبيعات العقارات بالبلاد خلال النصف الأول من العام الحالي بنسبة 23 بالمائة على أساس سنوي، لتصل إلى نحو 2.025 مليار دينار (2.8 مليار دولار).

ويأتي ذلك الانخفاض في إطار تراجع متواصل في مبيعات العقارات منذ عام 2015 حين بلغت نحو 10.7 مليار دولار. واستمر التراجع في الأعوام الثلاثة اللاحقة لتصل المبيعات في مجمل العام الماضي إلى 7.3 مليار دولار.

ونسبت وكالة الأناضول إلى المستثمر العقاري زهير العمري قوله إن "وضع سوق العقار يعاني من تراجع كبير في الطلب وخاصة في الشقق السكنية، رغم انخفاض الأسعار بشكل كبير وعرض الكثير من الحوافز لجذب المشترين". وأوضح الرئيس السابق لجمعية مستثمري قطاع الإسكان أن ارتفاع فوائده القروض السكنية في الأردن يدفع الراغبين في شراء شقة إلى تأجيل قرارهم، في انتظار المزيد من تراجع الأسعار هبوطا نسب الفوائد العقارية. وكان البنك المركزي قد رفع سعر الفائدة الأساسي أربع مرات خلال العام الماضي، وقد أعلن عن خفضها برقع نقط مئوية في أغسطس الحالي لتصل إلى 4.5 بالمائة.

## أرقام الاقتصاد الوردية لم تلمس حياة المصريين

وقال محسن كمال، وهو خباز في منتصف العمر، إن الشباب يكافحون للعثور على عمل، وإن وجدوه فإنهم يحصلون على أجر ضعيف لا يكفي لتكوين أسرة.

وكان إلغاء دعم الوقود، وهو جزء أساسي من صفقة صندوق النقد مؤثرا، حيث أدى ارتفاع تكلفة النقل إلى صعود أسعار جميع المنتجات تقريبا. وقال عصام، وهو بائع فاكهة في منتصف العمر متحدثا عن رفع أسعار الوقود، إن المواطنين الفقراء هم من يدفع الثمن في نهاية الأمر.

ولتخفيف أثر الإجراءات التقشفية والتضخم، وضعت الحكومة برامج تستهدف الفئات المتضررة.

وقال أنجوس بلير رئيس مركز أبحاث سيجنت، ومقره القاهرة، إن "الحكومة ينبغي أن تستثمر في مشروعات أقل حجما في البنية التحتية، بدلا من التركيز على مشروعات عملاقة. ويجب أن تدخل في شراكة مع القطاع الخاص لمساعدته على النمو بخطى أسرع".

وأضاف "يشهد الاقتصاد نموا قويا، لكنه لم يصل بعد إلى مرحلة خلق وظائف بشكل كبير، لكن المشهد بشكل عام، من منظور الاقتصاد الكلي، يتحسن".

وأشار السيسي بصبر المصريين في مواجهة إجراءات التقشف وتعهده بأن الإصلاحات ستحسن مستويات المعيشة. وقال العام الماضي "نحن نطلب أمرا واحدا فقط وهو الصبر وسترون العجب العجائب"، لكن المواطن محسن يشكك من أن الانتظار طال كثيرا.

المالية 2017-2018، من 27.8 بالمائة في السنة المالية 2015-2016. واتكمتش التوظيف في القطاع الخاص غير النقطي في 53 شهرا خلال السنوات الخمس الأخيرة، بحسب مؤشر إي.إتش.إس ماركيت لمديري المشتريات.

وزادت أجور العاملين في القطاع العام 3.4 بالمائة في المتوسط على أساس سنوي في الربع الثاني من 2018، وفقا



لمن استطاع إليه سبيلا

الأفضل من وجهة نظرا في شرق أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا، وربما في الأسواق الناشئة بشكل عام. لكن بالنسبة للبرقي لأحمد البالغ 61 عاما، فإن السنوات الخمس الماضية كانت قاسية. وقال إن "السنوات التي كان يحكم فيها مبارك لا تعوض".

وأظهرت بيانات رسمية في يوليو الماضي أن نسبة من يعيشون تحت خط الفقر ارتفعت إلى 32.5 بالمائة في السنة

التي جمع الأوساط الشعبية المصرية وخاصة الذين يعيشون تحت خط الفقر على أن مؤشرات خروج بلدهم من عنق زجاجة الأزمة الاقتصادية لم تكن لها تأثيرات ملموسة على حياتهم رغم تأكيد الأوساط الاقتصادية نجاح خطوات الإصلاح القاسية حتى الآن.

الأسبوع الماضي، ويتوقع محللون المزيد من الخفض. لكن المصريين العاديين يشكون من أنهم لا يرون أي تحسن في حياتهم اليومية بعد سنوات من زيادات في الأسعار وخفض لقيمة العملة والتخفيف في مقابل قرض من صندوق النقد الدولي بقيمة 12 مليار دولار.

وأصبح المصريون، الذين طلب منهم الصبر خمس سنوات من أجل حياة أفضل، يشعرون بإحباط متزايد. ويقول زينب، وهي امرأة مسنة، أثناء سيرها في سوق في وسط القاهرة لوكالة رويترز إن أسعار كل المسود والخدمات الأساسية ملتهبة.

وأقلت زينب باللوم على السلطات التي لم تعالج المشكلة من جذورها حتى الآن، كما حملت الرئيس عبدالفتاح السيسي عدم الاهتمام بالمسألة بشكل ملموس. وتهدف إجراءات صندوق النقد للسيطرة على العجز في الموازنة وفي ميزان المدفوعات بعد اضطرابات أعقبت انتفاضة 2011 التي أطاحت بالرئيس الأسبق حسني مبارك.

وقالت رينيسنس كابيتال، ومقرها الملكة المتحدة، في تقرير في يونيو الماضي إن "الإصلاحات في مصر هي

تجمع الأوساط الشعبية المصرية وخاصة الذين يعيشون تحت خط الفقر على أن مؤشرات خروج بلدهم من عنق زجاجة الأزمة الاقتصادية لم تكن لها تأثيرات ملموسة على حياتهم رغم تأكيد الأوساط الاقتصادية نجاح خطوات الإصلاح القاسية حتى الآن.

الأسبوع الماضي، ويتوقع محللون المزيد من الخفض. لكن المصريين العاديين يشكون من أنهم لا يرون أي تحسن في حياتهم اليومية بعد سنوات من زيادات في الأسعار وخفض لقيمة العملة والتخفيف في مقابل قرض من صندوق النقد الدولي بقيمة 12 مليار دولار.

وأصبح المصريون، الذين طلب منهم الصبر خمس سنوات من أجل حياة أفضل، يشعرون بإحباط متزايد. ويقول زينب، وهي امرأة مسنة، أثناء سيرها في سوق في وسط القاهرة لوكالة رويترز إن أسعار كل المسود والخدمات الأساسية ملتهبة.

وأقلت زينب باللوم على السلطات التي لم تعالج المشكلة من جذورها حتى الآن، كما حملت الرئيس عبدالفتاح السيسي عدم الاهتمام بالمسألة بشكل ملموس. وتهدف إجراءات صندوق النقد للسيطرة على العجز في الموازنة وفي ميزان المدفوعات بعد اضطرابات أعقبت انتفاضة 2011 التي أطاحت بالرئيس الأسبق حسني مبارك.

وقالت رينيسنس كابيتال، ومقرها الملكة المتحدة، في تقرير في يونيو الماضي إن "الإصلاحات في مصر هي

تجمع الأوساط الشعبية المصرية وخاصة الذين يعيشون تحت خط الفقر على أن مؤشرات خروج بلدهم من عنق زجاجة الأزمة الاقتصادية لم تكن لها تأثيرات ملموسة على حياتهم رغم تأكيد الأوساط الاقتصادية نجاح خطوات الإصلاح القاسية حتى الآن.

الأسبوع الماضي، ويتوقع محللون المزيد من الخفض. لكن المصريين العاديين يشكون من أنهم لا يرون أي تحسن في حياتهم اليومية بعد سنوات من زيادات في الأسعار وخفض لقيمة العملة والتخفيف في مقابل قرض من صندوق النقد الدولي بقيمة 12 مليار دولار.

وأصبح المصريون، الذين طلب منهم الصبر خمس سنوات من أجل حياة أفضل، يشعرون بإحباط متزايد. ويقول زينب، وهي امرأة مسنة، أثناء سيرها في سوق في وسط القاهرة لوكالة رويترز إن أسعار كل المسود والخدمات الأساسية ملتهبة.

وأقلت زينب باللوم على السلطات التي لم تعالج المشكلة من جذورها حتى الآن، كما حملت الرئيس عبدالفتاح السيسي عدم الاهتمام بالمسألة بشكل ملموس. وتهدف إجراءات صندوق النقد للسيطرة على العجز في الموازنة وفي ميزان المدفوعات بعد اضطرابات أعقبت انتفاضة 2011 التي أطاحت بالرئيس الأسبق حسني مبارك.

وقالت رينيسنس كابيتال، ومقرها الملكة المتحدة، في تقرير في يونيو الماضي إن "الإصلاحات في مصر هي



يوسف سابيا

القاهرة - تخالف شريحة واسعة من المصريين آراء خبراء وبنوك استثمارية حول "النجاح الباهر" الذي حققته القاهرة في ما يتعلق بالإصلاحات الاقتصادية.

وعلى الورق، تظهر البيانات أن الإصلاحات التي أطلقت بدعم من صندوق النقد الدولي في 2016 توتّي أكلها. فالتضخم سجل الشهر الماضي أدنى مستوياته في أربع سنوات، رغم جولة من الزيادات في أسعار الوقود.

كما هبط معدل البطالة إلى 7.5 بالمائة في الربع الثاني لهذا العام من 9.9 بالمائة بمقارنة سنوية، وشهد القطاع الخاص غير النقطي نموا طفيفا في يوليو.

وتشير تقارير بحثية لمصريين بمصر وكوادة من أكثر الأسواق الناشئة نشاطا، مع ارتفاع الاستثمارات في الدين.

وقام البنك المركزي، مبديا ثقته في أن التضخم تحت السيطرة، في خفض أسعار الفائدة بمقدار 150 نقطة أساس