



المشاريع العقارية تضغط على التمويلات

فجوة تمويل المشروعات تنعش سوق الصكوك في مصر

دخول سباق مع الشركات وطرح صكوك سيادية

تخطت ود شريحة كبيرة، فيما تعد رافدا استثماريا أمام الأفراد بدلا من اللجوء إلى توظيف الأموال بشكل غير شرعي عبر اقتصاد الظل.

وتشهدت الساحة المصرية حالات نصب متعددة على المواطنين نتيجة قيام بعض الأفراد بتوظيف المخدرات مقابل فوائد عالية تصل لنحو 30 في المئة، وبعد عدة أشهر يكتشف المودعون أنهم ضحايا عملية نصب متقنة، بعد هروب الشخص القامر باموالهم.

وأوضح عمارة، لـ "العرب"، أن الصكوك وسيلة تمويل سريعة لشركات العقارات، تبعدهم عن تعقيدات البنوك، فضلا عن عدم قدرة البنوك على توفير التمويل اللازم لجميع شركات العقارات بالسوق المصرية.

وتشير التوقعات إلى توسع السوق المصرية في إصدار الصكوك تزامنا مع إعلان عدد من الشركات العاملة في قطاعات الصناعة والزراعة والأنشطة التجارية إصدار صكوك خلال العام الحالي، وفق نظم الاستثمار عبر صكوك الاستثمار والتجارة والمراحة.

وتتم عملية إصدار الصكوك بمراحل تقلل مخاطرها، إذ يوجد مدير لل طرح وشركة تصنيف امتحاني تصدر تقارير دورية عن جودة الصك، بالإضافة إلى شركة التصكيك، وهي تصدر الصك وتحول قيمته للشركة المستفيدة مقابل نسب مالية متفق عليها.

ولا تقتصر عمليات إصدار الصكوك على الشركات الخاصة، بل أصبحت رافدا تمويليا أمام الحكومة لمواجهة أعبائها المالية، وسط حاجتها المستمرة لسد العجز المزمع في الموازنة العامة للدولة، وشح الموارد بسبب وباء كورونا.

وتعاني موازنة مصر حاليا من عجز يصل لنحو 8.5 مليار دولار، وهو رقم مرشح للزيادة بسبب حدة وانتشار الموجة الثانية لكوفيد-19، وما يستتبع ذلك من إجراءات تقوض حركة النشاط الاقتصادي.

ويفتح إقرار القاهرة لقانون الصكوك الباب لدخولها عالم التمويل الإسلامي الذي يبلغ حجم تعاملاته نحو 2.7 تريليون دولار عالميا.

ويوفر هذا الاتجاه تمويلًا وسيولة إضافية لأسواق المال الحكومية كما يساهم في خفض تكلفة تمويل عجز الموازنة العامة للدولة وإطالة متوسط عمر محفظة الدين.

وتصدر الصكوك السيادية الحكومية على أساس حق الانتفاع بالأصول المملوكة للدولة ملكية خاصة، عن طريق بيع حق الانتفاع بهذه الأصول دون حق الرقبة، أو عن طريق تأجيرها، أو بأي طريقة أخرى تتفق مع عقد إصدار الصكوك السيادية مع عدم ضمان حصة مالك الصك في الأصول ووفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية.

عززت الفجوة التمويلية في مصر من نشاط سوق الصكوك، وباتت تصدر مشهد الأدوات المالية، بعد فترة كبيرة من الخمول، رغم إقرار تلك الأداة في السوق المصرية منذ سنوات، لدرجة جعلت القاهرة خارج حسابات المستثمرين في هذا المجال.

وقالت بسنت فهمي، الخبيرة المصرفية في التمويل الإسلامي، إن الشركات تتجه لإصدار الصكوك من أجل سرعة تنفيذ مشروعاتها في ظل إلزام الدولة للمستثمرين بجدول زمني حال تجاوزه توقع عليها عقوبات تصل حدتها لسحب الأراضي.

وأضافت لـ "العرب"، على الحكومة والشركات استخدام الصكوك، كأداة تمويلية لإنشاء مدن جديدة أو مشروعات سكنية، لأنها أداة تناسب عمليات التنمية، لأن السكان في مصر يعيشون على 7 في المئة فقط من مساحة اليابسة بالبلاد.

ويختلف الصك عن السند، فالأول يمكن إصداره دون اشتراطات معينة من الجهات الرقابية، لذلك بادت الشركات بالتوسع في إصدار الصكوك، ومعظمها شركات تعمل في مجال الاستثمار العقاري.

وقالت بسنت فهمي
وسيلة تمويلية سريعة
أمام الشركات لسرعة
تنفيذ المشروعات

محمد ميعط
مصر تستعد لإصدار أول
صكوك حكومية لتتبع
قاعدة المستثمرين

وتسعى مصر عبر خطة التنمية 2030 لبناء نحو 30 مدينة جديدة في مختلف أرجاء البلاد الأمر الذي يعزز حاجتها لقدرات تمويلية كبيرة.

وتحرص شركات العقارات الكبرى على التواجد بمعظم المدن عبر المزاحمة على المشروعات، ما يعمق حاجتها لحزم تمويلية سريعة لبدء عمليات التشييد والبناء.

وتأخذ الصكوك الصفة الإسلامية في التمويل، لأنها ترتبط بمشروع محدد، ولا يتم تحديد سعر الفائدة مقدما، وتقاسم الربح والخسارة، وتكون لأجل المشاركة في مشروع محدد.

ويتم الإفصاح في نشرات الاكتتاب في الصكوك أنها متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، للترويج وجذب فئة كبيرة من الراغبين في الاستثمار في الأدوات المالية المتوافقة مع أحكام الشريعة.

وتوقع المحلل الاقتصادي ياسر عمارة، انتعاش سوق الصكوك في مصر الفترة المقبلة كأداة تمويل جديدة

محمد حماد
صحافي مصري

القاهرة - طرحت مصر الصكوك الإسلامية كرافد تمويلي جديد على الساحة من أجل سد الفجوة التمويلية

الأخذة في التصاعد نتيجة التوسع في المشروعات العقارية الضخمة التي تنفذها وتحتاج إلى قدرات تمويلية طويلة الأجل.

وشهدت هذه السوق نشاطا كبيرا في الآونة الأخيرة بعد أن تجاوزت معدلات الإصدار حاجز نصف مليار دولار خلال الأسابيع الماضية.

وقال محمد ميعط وزير المالية لـ "العرب" إن مصر تستعد لإصدار أول صكوك سيادية حكومية، بعد أن أقر مجلس الوزراء مشروع قانون جديد للصكوك السيادية.

وأكد أن هذه الصكوك تستهدف تنويع قاعدة المستثمرين في الأوراق المالية الحكومية، بما يساهم في جذب شريحة جديدة من المستثمرين ممن يهتمون بالاستثمار طبقا لمبادئ الشريعة الإسلامية.

والصكوك، أداة مالية متساوية القيمة تصدر لمدة محددة لا تزيد على ثلاثين عاما، تمثل كل منها حصة شائعة في ملكية أصول أو منافع أو موجودات أو مشروع معين أو التدفقات النقدية له وفقا لما تحدده نشرة الاكتتاب العام.

وتتمتع بقدرته على التداول في أسواق المال، ما يعزز سرعة حركتها وانتقال عبء الدين من مستثمر إلى آخر، بدلا من القرض الذي يمثل عبئا على المقرض فقط.

وقادت شركات العقارات نشاط هذه السوق بسبب حاجتها لتنويع مصادر التمويل بدلا من الاقتراض من البنوك والذي يكون على أجل متوسطة.

وأصدرت المجموعة المالية هيرميس، صكوكا بقيمة 128 مليون دولار لصالح الشركة العربية للمشاريع والتطوير العمراني، وهي ذراع التطوير العقاري لمجموعة طلعت مصطفى القابضة، فيما رتب البنك الأهلي المصري صكوكا إسلامية لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية بقيمة 38 مليون دولار.

وقامت شركة مصر كابيتال، الذراع الاستثمارية لبنك مصر بالتعاون مع بنك الاستثمار سي.أي كابيتال بإتمام عملية إصدار لصالح الشركة المصرية للتوزيع بقيمة 173 مليون دولار، فضلا عن إصدار آخر بقيمة 128 مليون دولار لصالح شركة جي.بي للتأجير التمويلي.

جدل عراقي بشأن تمويل عجز قياسي في الموازنة

الارتهاش الشديد لعوائد النفط لتمويل النفقات

يربك التوازنات

جسيمة لم تكن له يد في أسباب وجودها. ويقول الكثير من العراقيين إنهم وجدوا أنفسهم مرغمين على تحمل نتائج أخطاء أحزاب فاشلة تهيم على إدارة الدولة منذ 17 عاما.

على المستوى السياسي، تعرض مشروع الموازنة الحكومي إلى سلسلة من الانتقادات، لجهة تضمينه مشاريع استثمارية قد تستغل في الدعاية الانتخابية.

وترى النائب صفاء بندر، عن ائتلاف دولة القانون بزعامة نوري المالكي، أن المبالغ الواردة في الموازنة لا تشير إلى وجود أي نوايا حكومية باتجاه الإصلاح.

وتقول بندر "إن حجم النفقات المتوقعة لا ينم عن أي تقشف ومسار الأموال لا يفصح عن أي إصلاح ويفتقر إلى السياسة الاقتصادية المدروسة".

وتابعت، أن موازنة 2021 استهدفت المواطن "من خلال رفع سعر صرف الدولار وفرض الضرائب على رواتب الموظفين وعدم السيطرة على السوق".

وأكدت بندر أن ائتلاف المالكي الذي تنتمي إليه، وهو أحد أشرس خصوم حكومة مصطفى الكاظمي، لن يشارك في "أي جريمة تمس قوت الشعب أو رواتب الموظفين" في إشارة إلى رفض التصويت لصالح الموازنة حال عرضها في البرلمان.

لكن أنصار الحكومة يقولون إن ارتفاع قيمة الإنفاق المتوقعة في موازنة 2021، يعود إلى تضمينها بعض المشاريع الضرورية لتفسيح حالة الاحتقان التي يعيشها اقتصاد العراق الريعي.

ويقول عضو اللجنة المالية في البرلمان فيصل العيساوي إن "الحكومة أعادت احتساب الإيرادات لمعالجة الموازنة التي تعد أولى خطوات الإصلاح بما تحمله من برامج خدمية تنعكس على واقع المواطنين".

وأثارت نسبة العجز القياسية في قانون الموازنة العراقي للعام 2021 جدلا واسعاً، حيث طرح ذلك تساؤلات حول هوامش تحرك الحكومة لسد الفجوة المالية وتغطية النفقات العامة، ما يكشف تبعات انهيار إيرادات النفط نتيجة ضغوط الوباء وريعية الاقتصاد.

وبهدف تعظيم الواردات غير النفطية، تضمن مشروع الموازنة فرض ضرائب على قطاعات العمل الحيوية في البلاد، مثل شركات الهاتف النقال التي بلغت ضريبة مبيعات بطاقات التعبئة الصادرة عنها 20 في المئة، فيما سيكون على كل عراقي يبريد السفر إلى أي دولة أخرى أن يدفع نحو 18 دولارا، أو 7 دولارات إذا أراد أن يسافر داخليا.

50
مليار دولار قيمة عجز الميزانية
خلال 2021 بسبب انخفاض
عوائد النفط وتداعيات كورونا

ويفرض مشروع الموازنة ضريبة بقيمة 10 في المئة على المجمعات التجارية والأسواق الكبيرة، ومنها على مبيعات السيارات، فيما بلغت نسبة الضريبة على المشروعات الروحية والتبغ 20 في المئة.

ويوجه مشروع الموازنة ضغطة مؤلمة للرئاسات الثلاث، الجمهورية والبرلمان والحكومة، إذ يفرض استقطاع نحو 40 في المئة من قيمة رواتب العاملين فيها.

ولم ينسج من الاستقطاعات ضمن قانون الموازنة لعام 2021، سوى الموظفين الذين يحصلون شهريا على أقل من نحو 300 دولار شهريا، حيث كلما ازداد راتب الموظف ازداد حجم الاستقطاع الشهري.

ويعتقد مراقبون أن هذه الاستقطاعات هي محاولة حكومية لإجبار المواطن العراقي البسيط على تحمل مسؤوليات

بغداد - تضمن مشروع قانون موازنة العام 2021، الذي تقدمت به الحكومة العراقية إلى البرلمان بانتظار مناقشته وإقراره، نسبة عجز تاريخية، ما أثار جدلا واسعاً بشأن قدرة موارد الدولة على مجاراة هذا الحجم الهائل من النفقات المتوقعة.

ومع تغيير سعر صرف الدينار العراقي أمام العملات الأجنبية مؤخرا من 1190 دولارا لكل دينار إلى 1450 دينار لكل دولار، وتقدير الأرقام الواردة في الموازنة بالدينار العراقي وفق سعر الصرف الجديد، اتسعت الهوة بشكل مخيف بين حجم النفقات والواردات المتوقعة.

ويتوقع مشروع الموازنة أن تبلغ النفقات الكلية للدولة العراقية في 2021 ما قيمته نحو 113 مليار دولار، بعد أن توقع وصول الإيرادات إلى أكثر من 63 مليار دولار.

وتعني هذه المعادلة أن قيمة العجز المتوقع في موازنة العراق للعام 2021 هي نحو 50 مليار دولار أميركي.

وشكلت هذه الأرقام مفاجأة داخل أوساط المال والاقتصاد، حيث إنها تأتي في عام يفترض أن يشهد تقشفا كبيرا، بسبب انخفاض عوائد النفط واستمرار التأثيرات السلبية لجائحة كورونا على الاقتصاد، وغياب أي أفق للازدهار.

وأظهرت موازنة العام 2021 كيف أن العراق يعتقد بشكل شبه تام على عوائد بيع النفط، إذ يخطط مشروعها لبيع 3.25 مليون برميل يوميا بسعر 42 دولارا لكل برميل، لجمع قرابة 50 مليار دولار خلال 12 شهرا.

قرض أوروبي لدعم القطاع الصحي في الأردن

وفي وقت سابق، كان بنك الاستثمار الأوروبي قد وقع اتفاقية لمنح الأردن تمويلا إداريا في قطاع المياه على شكل قروض ميسرة بقيمة 260 مليون يورو.

وتهدف الاتفاقية إلى تأمين تمويل للأردن بشروط ميسرة لست سنوات مقبلة (مع فترة سداد استثنائية طويلة تصل إلى ثلاثين عاما) وذلك قبيل انتهاء مهمة البنك تجاه الدول خارج الاتحاد الأوروبي مع نهاية العام الحالي.

ويخصص التمويل للمشروعات المائية الأردنية ذات الأولوية لدعم أهداف الحكومة الأردنية ضمن إطار الاستراتيجية الوطنية للمياه (2016 - 2025) من خلال العمل على بناء وتحديث وتحسين مرافق إمدادات المياه المختلفة في العديد من المحافظات.

وسيؤدي تنفيذ هذه المشروعات إلى تحسين إمدادات المياه ودعم التكيف مع تغير المناخ، إضافة إلى خلق فرص عمل خلال مرحلتَي البناء وتشغيل المرافق. كما ركز البنك على تأمين منحة فنية إضافية بقيمة 3 ملايين يورو للمساعدة في إجراء دراسات الجدوى للمشروعات المائية المستهدفة من التمويل.

وأسهم بنك الاستثمار الأوروبي في عام 2015 بتوفير التمويل على شكل قرض ميسر لمشروع نظام مياه وادي العرب المرحلة الثانية بقيمة 54 مليون دولار أميركي ومنحة استثمارية من الاتحاد الأوروبي بقيمة 13.57 مليون يورو والذي تم افتتاحه أخيرا.

كما وفر بنك الاستثمار الأوروبي في عام 2019 تمويلا على شكل قرض ميسر بقيمة 65 مليون يورو، ومنحة استثمارية بقيمة 16.25 مليون يورو لمشروع المياه والصرف الصحي في منطقة دير علا، إضافة إلى عدد من دراسات الجدوى في مجالات أخرى مثل الطاقة والمياه والنقل. كما لفت وزير التخطيط إلى اهتمام البنك بزيادة تمويله للأردن لتقديم المساعدة.

وبيّن الوزير أن البنك يعتبر من شركاء الأردن التنمويين، وقد عمل خلال الأعوام الماضية على توفير تمويل ميسر للأردن، لتمويل مشاريع في قطاعات حيوية وعدد من دراسات الجدوى في مجالات قطاعية مختلفة.

ولفت إلى اهتمام البنك برفع مساعده لـ الأردن لتلبية متطلبات الظروف الحالية الناجمة عن تفشي فيروس كورونا، وكجزء من حزمة التمويل الخاصة باستجابة البنك خارج الاتحاد الأوروبي.

وبيّن مسؤولو البنك أهمية هذا التمويل في تعزيز قدرة نظام الرعاية الصحية في الأردن لحماية المواطنين من تأثيرات جائحة كورونا، مؤكداً أن هذا التمويل يعبر عن التزام بنك الاستثمار الأوروبي بدعم الأردن.

وشدد البنك على قدرة الأردن ومناخه في مواجهة التغيرات الخارجية كوباء كورونا، من خلال استخدام القرض في شراء وتوزيع وتسليم اللقاحات حال توفرها، بالإضافة إلى معدات الرعاية الصحية اللازمة للسيطرة على الوباء والتخفيف من تأثيره.

وقالت وزيرة التخطيط في بيان صحفي، الأحد، إن التمويل يهدف إلى المساهمة في جهود مواجهة تداعيات جائحة كورونا من خلال تلبية احتياجات وزارة الصحة في المرحلة الحالية. وأوضحت الوزارة أنه سيتم استخدام الأموال لشراء اللقاحات ضد فيروس كورونا، ومعدات الوقاية الشخصية، وأجهزة إسعاف لوزارة الصحة ومعدات لاستخدامها من قبل فرق التقصي الوبائي، في إطار الاستجابة للاحتياجات المتعلقة بمواجهة الجائحة وللحد من انتشارها وأثرها على القطاع الصحي.

وتنمّ الشريعة هذا الدعم الذي يأتي بتسهيلات ميسرة تتضمن فترة سداد طويلة جدا، مع فترة سماح تمتد لخمس سنوات.



الصحة أولوية