



عقارات تحتاج إلى الانسجام مع الواقع

لماذا لا تستجيب مصر لمنح الأرض مجاناً للمطورين العقاريين؟ ساويرس يطلق نداء «الأرض مجاناً للمستثمرين» والمطورون يتبادلون الاتهامات

ولا يقبل المطورون العقاريون خفض الأسعار، فعندما تراجعت أسعار الحديد والإسمنت لم يتم خفض الوحدات السكنية، الأمر الذي يعقد الأمور. ويتصدر الإسكان الاقتصادي محدودي الدخل مشهد النشاط العقاري في مصر، وبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية التي شيدت في العام الماضي نحو 281.3 ألف وحدة، باستثمارات قيمتها سنة مليارات دولار.

وحصد الإسكان الاقتصادي المرتبة الأولى بنحو 151.7 ألف وحدة، بنسبة قدرها 53.9 في المئة، وجاء الإسكان المتوسط في المركز الثاني بنحو 87.9 ألف وحدة بنسبة قدرها 31.3 في المئة، وثالثاً حل الإسكان فوق المتوسط بنحو 33 ألف وحدة بنسبة قدرها 11.7 في المئة، ثم الإسكان الفاخر بنحو 8.7 ألف وحدة بنسبة 3.1 في المئة.

وأكد وسام عيسى عضو غرفة التطوير العقاري، أن المطورين العقاريين لا يحبذون الحصول على الأراضي بالمجان، حتى لا تتحكم الحكومة في مستويات التسعير.

وأشار لـ "العرب" إلى أن الشكوى الأساسية للمطورين هي اتجاه الحكومة للمناجزة بالأراضي، ومن الأفضل منحها للمطورين بسعر المرافق دون المغالاة في الأسعار.

ويراهن المطورون على تصدير العقارات لتنشيط القطاع، في ظل الاتجاه إلى بناء وحدات سكنية فاخرة، والاستفادة من فارق العملة بين الجنيه المصري والدولار الأمريكي، كذلك سعر الصرف مع معدلات دول الخليج، الأمر الذي يظهر سعر الوحدات السكنية في مصر رخيصة مقارنة بمستويات الداخل في هذه الدول.

ويسهم قطاع العقارات في تنشيط نحو 99 نشاطاً اقتصادياً مرتبطاً بسوق العقارات، وبالتالي فإن البقاء بمنحها لا يعبر منظومة تأسيسها الدولة، لتسزم وضع تسعير عادل للأفراد، على الوحدات السكنية لمحدودي الدخل لمنع التلاعب بأسعار البيع.

وأضاف لـ "العرب" أن الأراضي المصرية ملك للشعب بأكمله، وليست للمطورين العقاريين فقط، ويمكن وضع إطار يحدد العلاقة بين الحكومة والشركات العقارية الراغبة في بناء وحدات سكنية لمحدودي ومتوسطي الدخل.

وطرح البنك المركزي مؤخراً مبادرة لتنشيط السوق العقارية بقيمة 64 مليون دولار بفائدة ثلاثية في المئة لأول مرة بمصر وبفترات سداد تصل إلى نحو 30 عاماً.

وكشفت شروط المبادرة إصرار حكومي لتحفيز الطلب على العقارات بعد أن خفضت مستويات المدخول للوحدات متوسطة الدخل في المبادرة الجديدة إلى 895 دولاراً بالنسبة إلى دخل الأسرة، مقارنة بنحو 3200 دولار في المبادرات السابقة، بفائدة تصل إلى نحو 8 في المئة.

وقال محمد البستاني، رئيس جمعية مطوري القاهرة الجديدة، إنه لا يمكن منح الأراضي للمطورين العقاريين بالمجان إلا عبر منظومة تأسيسها الدولة، لتسزم وضع تسعير عادل للأفراد، على الوحدات السكنية لمحدودي الدخل لمنع التلاعب بأسعار البيع.

فتح نداء الملياردير المصري نجيب ساويرس للحكومة المصرية بمنح أراضي الاستثمار العقاري للمطورين العقاريين مجاناً سجالاً جديداً بين المستثمرين والحكومة بعد أن سجلت أسعار الأراضي ارتفاعاً قياسيًّا ينذر بتقويض نشاط السوق العقارية الذي تعول الحكومة عليه لتعزيز النمو الاقتصادي في البلاد.

وتتم معاملاته خارج إطار الاقتصاد الرسمي، وبات مقصداً لعمليات غسل الأموال. ودعت هذه الظاهرة الحكومة إلى إلزام أصحاب الوحدات العقارية بتسجيلها في الشهر العقاري، فضلاً عن منح كل وحدة عقارية رقماً قومياً موحدًا، من خلاله يمكن تتبع عمليات نقل الملكية. وادى تشابك الأمور وبيروقراطية الأداء في عمليات نقل الملكية إلى منح أصحاب الوحدات فترة انتقالية لمدة تصل إلى عامين، من أجل توفير أوضاعهم.

وتغرد سوق العقارات في مصر منفردة، بدليل الارتفاعات القياسية في الأسعار رغم تداعيات جائحة كورونا وتراجع مستويات مداخيل الأفراد وتباطؤ النشاط الاقتصادي، ومع كل هذه التداعيات فإن أسعار العقارات واصلت الصعود.



وقال محمد البستاني، رئيس جمعية مطوري القاهرة الجديدة، إنه لا يمكن منح الأراضي للمطورين العقاريين بالمجان إلا عبر منظومة تأسيسها الدولة، لتسزم وضع تسعير عادل للأفراد، على الوحدات السكنية لمحدودي الدخل لمنع التلاعب بأسعار البيع.

وأضاف لـ "العرب" أن الأراضي المصرية ملك للشعب بأكمله، وليست للمطورين العقاريين فقط، ويمكن وضع إطار يحدد العلاقة بين الحكومة والشركات العقارية الراغبة في بناء وحدات سكنية لمحدودي ومتوسطي الدخل.

وطرح البنك المركزي مؤخراً مبادرة لتنشيط السوق العقارية بقيمة 64 مليون دولار بفائدة ثلاثية في المئة لأول مرة بمصر وبفترات سداد تصل إلى نحو 30 عاماً.

وكشفت شروط المبادرة إصرار حكومي لتحفيز الطلب على العقارات بعد أن خفضت مستويات المدخول للوحدات متوسطة الدخل في المبادرة الجديدة إلى 895 دولاراً بالنسبة إلى دخل الأسرة، مقارنة بنحو 3200 دولار في المبادرات السابقة، بفائدة تصل إلى نحو 8 في المئة.

وقال محمد البستاني، رئيس جمعية مطوري القاهرة الجديدة، إنه لا يمكن منح الأراضي للمطورين العقاريين بالمجان إلا عبر منظومة تأسيسها الدولة، لتسزم وضع تسعير عادل للأفراد، على الوحدات السكنية لمحدودي الدخل لمنع التلاعب بأسعار البيع.

وأكد أن الحكومة الانتقالية تفترض عدم وجود حل للمشكلة الاقتصادية عبر تعويم العملة الوطنية، وتامل من خلال تطبيق هذه السياسة الحصول على إعفاء من ديونها الخارجية. وأوضح أن استجابة السودان لتبني سياسة التعويم، تأتي لإرضاء المؤسسات الاقتصادية الدولية بغية الاستفادة من السيولة لديها، وأكد أن "تعليق السودان أمله على المنح والقروض والودائع، هو ما دفعه إلى اتخاذ خطوة التعويم". وأضاف "حتى الآن، لا يوجد تحسن واضح على معيشة المواطنين أو اختفاء السوق الموازية".

وعن الإيجابيات التي يمكن أن يحصلها السودان حال اتخاذ قرار التعويم الكامل، أكد إبراهيم أنه لا يحمل فائدة مباشرة حالية على المدى المتوسط محلياً، ولكنه يخدم الدولة في الحصول على المنح. بدوره، رفض الخبير الاقتصادي خالد التجاني، تسمية ما يحدث في السودان بالتعويم أو التحرير. وأوضح أن التعويم خاضع لعوامل العرض والطلب، أما ما قامت به الحكومة فهو ما يعرف بسعر الصرف المرن المدار، الذي يسمح بتدخل البنك المركزي وتحديد مؤشر الأسعار بصورة يومية.

وأكد أن ما يحدث الآن، هو عبارة عن تحريك سعر الصرف عبر تخفيض قيمة العملة السودانية، من 55 إلى 375 جنيهاً. إلا أن تعريف مؤسسات دولية كالبنك الدولي وبنك التسويات الدولية للتعويم الجزئي، بأنه ترك البنك المركزي سعر الصرف يتحدد وفقاً للعرض والطلب مع تدخله كلما دعت الحاجة إلى تعديل، وهو ما يطبقه البنك المركزي السوداني حالياً. وتابع التجاني "التعويم الكامل يحتاج لاستراتيجيات فنية من بينها توفير احتياطيائات للبنك المركزي، تسمح له بالتدخل في عوامل العرض عبر ضخ أموال في الأسواق، بهدف إحداث استقرار... وهذا لا يتوفر محلياً".

ثم تحاول مرة أخرى، وبعملية التكرار هذه، حققت تويوتا ما حققته". وتخطط الشركات الثلاث لتطوير سيارات كهربائية ومركبات تعمل بخلايا الوقود وقيادة ذاتية ومنح منصات إلكترونية للشاحنات، مما يسمح لها بخفض التكاليف وتعزيز البنية التحتية البيئية وتعزيز السلامة المرورية. وقال رئيس إيسوزو، ماسانوري كاتاياما "يجب على الشركات أن تبني الابتكار إذا كنا نأمل في بناء مجتمع أفضل". وتعمل تويوتا وإيسوزو وهينو معاً، بصرف النظر عن حصصها المشتركة، على إنشاء شركة "كوميرشال جابان بارتشرشيب تكنولوجيز كورب" في طوكيو، لتعزيز شراكاتها وتخطيها التكنولوجية والخدمات، كما قال رؤساء الشركات، حين ظهروا معاً في مؤتمر على الإنترنت. ومع رأس المال الذي يصل إلى 10 ملايين (93 مليون دولار)، ستكون الشركة الجديدة مملوكة بنسبة 80 في المئة لشركة تويوتا و10 في المئة لكل من إيسوزو وهينو.

وقال رئيس هينو يوشيو شيمو إن "هذا الإطار الجديد يعد خطوة نحو المساعدة في حل تحديات المجتمع". ويتمثل أحد المشاريع الرئيسية في الشركة الثلاثية في تقديم شاحنات تعمل بخلايا الوقود في نموذج "مجتمع قائم على الهيدروجين" يجري تطويره في محافظة فوكوشيما التي ضربتها كارثة تسونامي والزلازل والكوارث النووية في مارس 2011.

وقال تويوتا إنه كان يذهب إلى شمال شرق اليابان لإحياء ذكرى الكوارث الثلاث في مارس من كل عام منذ ذلك الحين، وفي 2021، زار بلدة نامي في فوكوشيما التي لا تزال ملوثة بالإشعاع، حيث يأمل أن تساهم جهود مجتمع الهيدروجين في إعادة بناء المنطقة.

وقال رئيس هينو يوشيو شيمو إن "هذا الإطار الجديد يعد خطوة نحو المساعدة في حل تحديات المجتمع". ويتمثل أحد المشاريع الرئيسية في الشركة الثلاثية في تقديم شاحنات تعمل بخلايا الوقود في نموذج "مجتمع قائم على الهيدروجين" يجري تطويره في محافظة فوكوشيما التي ضربتها كارثة تسونامي والزلازل والكوارث النووية في مارس 2011.

هل يمضي السودان في تعويم الجنيه بالكامل؟ شح النقد الأجنبي يعسر التدخل لتعديل سعر الصرف

تطرح تجربة السودان في التحرير الجزئي لسعر صرف العملة المحلية تساؤلات حول مدى واقعية تخطيط الخرطوم للتعويم الكامل للجنيه، حيث يجمع خبراء على أن هذه العملية صعبة في ظل الوضع الحالي بالنظر إلى عدم توفر احتياطيائات النقد الأجنبي للبنك المركزي، بما يسمح له التدخل لتعديل سعر الصرف حسب قاعدة العرض والطلب.

فقدان الإيرادات النفطية عقب انفصال جنوب السودان في 2011، وتنقسم الآراء في الأوساط الاقتصادية حول الدوافع التي جعلت السودان يعوم عملته، في ظل تخوفات طالما اعترت الحكومات السابقة من اتخاذها تجنبا لتكلفتها السياسية الباهظة.

وفي يونيو 2020، وقعت الحكومة السودانية مع صندوق النقد الدولي برنامج المراقبة الذي يعمل على مراقبة اشتراطات الصندوق، وتقييمها بعد عام، للحصول على تسهيلات مالية وقروض تزيد على مليار دولار.

واشترط الصندوق على الخرطوم الإقرار بجملة من الإصلاحات، أهمها رفع الدعم عن المحروقات والكهرباء وتوحيد سعر الصرف في جميع المنافذ.

إلا أن وزير المالية جبريل إبراهيم، أكد في وقت سابق أن قرار التعويم الجزئي الجنيه لم تفرضه أي جهة على بلاده، ولكنه في مصلحة الاقتصاد السوداني والمواطن.

ويرى الصحافي المتخصص في الشؤون الاقتصادية أبو القاسم إبراهيم، أن سياسة التعويم أصبحت توجهها عربياً، وسط سير العديد من البلدان في هذا الاتجاه.

وأشار إبراهيم إلى أن التوجه نحو التعويم الكامل في السودان، لا تتوفر له الظروف الملائمة في الوقت الراهن، بسبب وضع الاقتصاد المحلي وعدم قدرة الحكومة على توفير الترتيبات اللازمة ومتطلبات التعويم.

وذكر أن التجارب الحديثة في التعويم "لم تؤد إلى نجاحات معروفة"، في إشارة إلى التجربة المصرية، لافتاً إلى أن معدلات الدين في مصر ترتفع بصورة مستمرة.

وتحضر تجربة السودان في التحرير الجزئي لسعر صرف العملة المحلية تساؤلات حول مدى واقعية تخطيط الخرطوم للتعويم الكامل للجنيه، حيث يجمع خبراء على أن هذه العملية صعبة في ظل الوضع الحالي بالنظر إلى عدم توفر احتياطيائات النقد الأجنبي للبنك المركزي، بما يسمح له التدخل لتعديل سعر الصرف حسب قاعدة العرض والطلب.

فقدان الإيرادات النفطية عقب انفصال جنوب السودان في 2011، وتنقسم الآراء في الأوساط الاقتصادية حول الدوافع التي جعلت السودان يعوم عملته، في ظل تخوفات طالما اعترت الحكومات السابقة من اتخاذها تجنبا لتكلفتها السياسية الباهظة.

وفي يونيو 2020، وقعت الحكومة السودانية مع صندوق النقد الدولي برنامج المراقبة الذي يعمل على مراقبة اشتراطات الصندوق، وتقييمها بعد عام، للحصول على تسهيلات مالية وقروض تزيد على مليار دولار.

واشترط الصندوق على الخرطوم الإقرار بجملة من الإصلاحات، أهمها رفع الدعم عن المحروقات والكهرباء وتوحيد سعر الصرف في جميع المنافذ.

إلا أن وزير المالية جبريل إبراهيم، أكد في وقت سابق أن قرار التعويم الجزئي الجنيه لم تفرضه أي جهة على بلاده، ولكنه في مصلحة الاقتصاد السوداني والمواطن.

ويرى الصحافي المتخصص في الشؤون الاقتصادية أبو القاسم إبراهيم، أن سياسة التعويم أصبحت توجهها عربياً، وسط سير العديد من البلدان في هذا الاتجاه.

وأشار إبراهيم إلى أن التوجه نحو التعويم الكامل في السودان، لا تتوفر له الظروف الملائمة في الوقت الراهن، بسبب وضع الاقتصاد المحلي وعدم قدرة الحكومة على توفير الترتيبات اللازمة ومتطلبات التعويم.

وذكر أن التجارب الحديثة في التعويم "لم تؤد إلى نجاحات معروفة"، في إشارة إلى التجربة المصرية، لافتاً إلى أن معدلات الدين في مصر ترتفع بصورة مستمرة.

وتحضر تجربة السودان في التحرير الجزئي لسعر صرف العملة المحلية تساؤلات حول مدى واقعية تخطيط الخرطوم للتعويم الكامل للجنيه، حيث يجمع خبراء على أن هذه العملية صعبة في ظل الوضع الحالي بالنظر إلى عدم توفر احتياطيائات النقد الأجنبي للبنك المركزي، بما يسمح له التدخل لتعديل سعر الصرف حسب قاعدة العرض والطلب.

فقدان الإيرادات النفطية عقب انفصال جنوب السودان في 2011، وتنقسم الآراء في الأوساط الاقتصادية حول الدوافع التي جعلت السودان يعوم عملته، في ظل تخوفات طالما اعترت الحكومات السابقة من اتخاذها تجنبا لتكلفتها السياسية الباهظة.

وفي يونيو 2020، وقعت الحكومة السودانية مع صندوق النقد الدولي برنامج المراقبة الذي يعمل على مراقبة اشتراطات الصندوق، وتقييمها بعد عام، للحصول على تسهيلات مالية وقروض تزيد على مليار دولار.

واشترط الصندوق على الخرطوم الإقرار بجملة من الإصلاحات، أهمها رفع الدعم عن المحروقات والكهرباء وتوحيد سعر الصرف في جميع المنافذ.

إلا أن وزير المالية جبريل إبراهيم، أكد في وقت سابق أن قرار التعويم الجزئي الجنيه لم تفرضه أي جهة على بلاده، ولكنه في مصلحة الاقتصاد السوداني والمواطن.

ويرى الصحافي المتخصص في الشؤون الاقتصادية أبو القاسم إبراهيم، أن سياسة التعويم أصبحت توجهها عربياً، وسط سير العديد من البلدان في هذا الاتجاه.

وأشار إبراهيم إلى أن التوجه نحو التعويم الكامل في السودان، لا تتوفر له الظروف الملائمة في الوقت الراهن، بسبب وضع الاقتصاد المحلي وعدم قدرة الحكومة على توفير الترتيبات اللازمة ومتطلبات التعويم.

وذكر أن التجارب الحديثة في التعويم "لم تؤد إلى نجاحات معروفة"، في إشارة إلى التجربة المصرية، لافتاً إلى أن معدلات الدين في مصر ترتفع بصورة مستمرة.

عمالة الصناعة اليابانية يتحالفون لتصنيع السيارات الكهربائية

طوكيو - قالت شركات صناعة السيارات اليابانية تويوتا وإيسوزو وهينو مؤخرًا إنها تقيم شراكة للعمل معًا في تقنيات القيادة الكهربائية والمستقلة والسيارات العاملة بخلايا الوقود.

وقالت الشركات الثلاث في بيان مشترك إنه بموجب الاتفاق، ستحصل كل من شركة تويوتا موتورز، أكبر شركة لصناعة السيارات في اليابان، وشركة إيسوزو موتورز للشاحنات، على 4.6 في المئة من حصة كل منهما من الأخرى.

وكانت هينو موتورز منافسة لشركة إيسوزو. وتبلغ قيمة 39 مليون سهم من أسهم إيسوزو العادية التي تستحوذ عليها تويوتا 42.8 مليار ين، أو حوالي 400 مليون دولار. وستستحوذ إيسوزو على أسهم تويوتا بنفس القيمة.

وتسيطر الشركات الثلاث مجتمعة على 80 في المئة من سوق الشاحنات اليابانية. وبعثت تويوتا، التي تصنع طرازات كامري سيدان وبريوس هايبرد وكريز الفاخرة، في 2018 حصة 5.9

في المئة في إيسوزو التي اشترتها في 2006. في وقت سابق، كان لدى إيسوزو شراكة رأسمالية مع شركة جنرال موتورز الأميركية لصناعة السيارات.

تويوتا وإيسوزو وهينو تعلن عن شراكة للعمل في تقنيات القيادة الكهربائية والمستقلة

وصمّم التعاون بين تويوتا وإيسوزو وهينو لتقليل الانبعاثات من خلال تشييد البنية التحتية للهيدروجين، وللمساعدة في حل نقص السائقين من خلال مشاركة المعلومات عبر الإنترنت وجعل عمليات التسليم أكثر كفاءة.

وقال رئيس تويوتا، اكيو تويوتا، في مؤتمر صحفي بُث عبر الإنترنت "في هذه الأيام، يصعب تمييز الطريقة الصحيحة. ولهذا، علينا فقط أن نجرب،



شراكة واعدة