خبير عقاري لـ«الوطن»: العقارات في سورية ليست أغلى من دول الجوار

قانون البيوع العقارية أثّر في عمليات البيع والشراء لكن الأثر الأكبر تجميد السيولة في المصارف

رامز محفوظ

قال الخبير في الاقتصاد الهندسي الدكتور محمد الجلالي في تصريح خاص لـ«الوطن» إن ارتفاع أسعار العقارات مستمر في سورية، مشيراً إلى أن أسعار العقارات في سورية ارتفعت بنسبة بسيطة لا تتجاوز الـ١٠ بالمئة عنها في العام الماضي، ورغم ذلك فإن ارتفاعها مازال أقل من ارتفاع مستوى التضخم، موضحاً بالوقت نفسه أن أسعار العقارات في بعض المناطق شهدت حالة انخفاض على عكس المتوقع مثل السكن الشبابي في ضاحية قدسيا، ونتيجة لحالة الجمود وقلة الطلب التي تعم سوق العقارات نرى أن هناك انخفاضاً بأسعار العقارات في بعض المناطق.

أعلى أجار بحدود ٣ ملايين

وبالنسبة للإيجارات أوضح بأنها لم تشهد تغيرات واضحة وهي مازالت متقاربة من أسعارها خلال العام الماضي، لافتاً إلى أن أعلى أجار لعقار في المناطق الراقية في قلب العاصمة دمشق قد يصل لحدود ٣ ملايين في حال أجر لوفود دبلوماسية. كما أن ارتفاع تكاليف النقل وصعوبة التنقل بين الريف والمدينة تؤثر على الإيجارات، وهناك عوائل تفضل أن تستأجر أماكن عملها بدلاً من الاستئجار بالريف حتى لو كانت الأجرة أعلى، فرق السعر سيدفع كأجور نقل من الريف إلى المدينة بالإضافة إلى المعاناة في التنقل في ظل قلة وسائل النقل، وعلى سبيل المثال لا الحصر، فإن أجرة السيارة من ضاحية قدسيا إلى دمشق اليوم بحدود ٢٠ ألف ليرة.

العقارات في سورية أقل من دول الجوار

وأوضح بأن هناك من يقول بأن أسعار العقارات في سورية هي الأغلى بالنسبة لدول العالم أو دول الجوار، وهذا الكلام غير دقيق وليس مبنياً على حسابات دقيقة، مبيناً أن أسعار العقارات في قلب مدينة دمشق على الرغم من ارتفاعها تعتبر أقل من أسعارها في دول الجوار وذلك قياساً لسعر الصرف وليس للقوة الشرائية، مشيراً إلى أن أسعار العقارات في لبنان على سبيل المثال ممكن أن تكون قريبة من أسعار العقارات في سورية، لكن الإيجارات في لبنان أعلى بكثير وكذلك في الأردن.

تكلفة بناء المتر المكعب بحدود المليون

وعن تكاليف بناء المتر المكعب حالياً عقب ارتفاع سعر الإسمنت، أوضح الجلالي بأنه في المناطق المنظمة لا يقل عن مليون ليرة على الهيكل في حال تمت إضافة تكاليف البنى التحتية، ولا شك بأن التكلفة بعد رفع سعر الإسمنت مؤخراً ازدادت، لكن بنسبة بسيطة، ولم يكن لارتفاعه الأثر الواضح. وهناك عقارات في المناطق المنظمة في قلب العاصمة، وصلت أسعارها حالياً إلى مليارات، فبعض العقارات يتجاوز سعرها ٦ مليارات.

وختم بالقول إن قانون البيوع العقارية أثر على عمليات البيع والشراء لكن بشكل محدود، أما الذي أدى إلى زيادة الجمود بحركة بيع العقارات وأثر على السعر، هو وضع مبالغ مالية محددة عند شراء العقار وتجميدها لفترة ومشكلة إمكانية السحب من المصارف، إضافة إلى انخفاض القدرة الشرائية لليرة السورية.

هذا وحصلت «الوطن» على نسخة من بيانات وزارة المالية كشفت من خلالها الوزارة أن عدد البيوع العقارية المسجلة في الدوائر المالية تجاوز ٣٦٢,٦ ألف عقد، وذلك منذ دخول القانون رقم ١٥ للعام ٢٠٢١ الخاص بالضريبة على البيوع العقارية حيّز التنفيذ في ٣ أيار ٢٠٢١، وحتى ٢٦ أيار الماضي.

وبحسبة بسيطة وباعتبار أن القانون دخل حيّز التنفيذ منذ ٣ أيار من العام الماضي أي إنه مضى على تطبيقه أكثر من عام حتى تاريخه، وحسب البيانات الصادرة فقد تمت خلال عام أكثر من ٣٦٢,٦ ألف عملية بيع بشكل تقريبي، أي أكثر من ٣٠,٢ ألف عملية بيع تمت شهرياً، بشكل وسطي، وأكثر من ١٠٠٧ عملية بيع عقاري يومياً.

برنامج لتمويل ٣١ مشروعاً صغيراً ومتوسطاً في «التجاري» السوري

باحث اقتصادي لـ«الوطن»: التوسع في برامج دعم سعر الفائدة بات ضرورة

عبد الهادي شباط

أطلق المصرف التجاري السوري برنامجاً لتمويل ٣١ مشروعاً صغيراً ومتوسطاً زراعياً أو صناعياً بفائدة مدعومة وبضمان مؤسسة ضمان مخاطر القروض.

وتضمن البرنامج المشروعات الزراعية التالية: (معامل الألبان والأجبان، مشتقات الحليب، والمداجن، والمباقر وإكثار بذار الخضراوات ومزارع تربية أغنام العواس والماعز الشامي، ومزارع تسمين الخراف وإقامة مخابر إكثار بذار الفطر الزراعي).

أما المشروعات الصناعية المشمولة ببرنامج التمويل فهي: (مشروعات إنتاج مستلزمات وتجهيزات الطاقة المتجددة وصناعة الخيوط وصناعة الأقمشة المصفرة والمصابغ وصناعة النسيج الآلي وصناعة أجهزة الإنارة وإقامة وتشغيل وترميم منشآت صناعة الأدوات والأجهزة الطبية وصناعة ألواح الفورميكا).

كما تضم المشروعات الصناعية أيضاً: صناعة الألمنيوم والورق والنشاء والقطر الصناعي ومعامل إنتاج مستلزمات الري الحديث وإنتاج الألواح الزجاجية ومعامل لإنتاج «الإنفيرترات» ومعامل

لإنتاج البطاريات بمختلف أنواعها ومعامل صناعة الآلات وخطوط الإنتاج ومعامل صناعة التجهيزات المنزلية وإنتاج العبوات والسدادات وصناعة السيراميك والرخام والغرانيت والإسمنت اللاصق والفلدسبار.

ويضاف إلى المشروعات المذكورة وفقاً للبرنامج ذاته معامل إنتاج الأدوية البيطرية الجديدة غير المنتجة محلياً وصناعة الأسمدة ومشروعات إنتاج العصائر التي لا تستخدم مكثفات مستوردة في منتجاتها وإقامة معامل صناعة مادة الخميرة وصناعة «أكليد ريزين وبولي فينيل وسترين أكريليك» وخطوط الإنتاج والقوالب الجديدة لصناعة أدوات المائدة والأدوات المطبخية.

وفي تصريح لـ«الوطن» اعتبر الباحث الاقتصادي مصطفى الكفري أن التوسع في إطلاق برامج دعم سعر الفائدة بات ضرورة بعد رفع معدلات الفائدة على معظم القروض التي تمنحها المصارف، لأن رفع سعر الفائدة يسهم في عزوف الكثير من أصحاب المشروعات الصغيرة والمتوسطة عن طلب التمويل من القطاع المصرفي وبالتالي توقف الكثير من المشروعات وتوجه أصحابها لإيداع مدخراتهم والأموال التي كانت تتوافر لديهم لتنفيذ جزء من المشروع إلى ادخارها لدى المصارف بغية الحصول على معدلات عالية أو جيدة من الفوائد بعد رفع سعرها من المصارف، والمحصلة هي خسارة الكثير من المشروعات خاصة الصغيرة، لذا تبرز أهمية وضرورة التوسع في برامج دعم أسعار الفائدة على أن يتم بحث هذا التمويل وضبطه بحيث يذهب التمويل لإنجاز المشروع وإيصاله إلى مرحلة الإنتاج من دون أن يذهب هذا التمويل بعد الحصول عليه من صاحب المشروع لغايات أخرى مثل استبداله بالقطع الأجنبي بغرض المضاربة أو التصرف بالتمويل لأغراض استهلاكية.

وأوضح الكفري أن المشروعات الصغيرة والمتوسطة تحقق عالمياً أكثر من ٧٠ بالمئة من الناتج المحلي الإجمالي لمعظم الدول، وفي مثل هذه الظروف الاقتصادية التي يمر بها البلد لابد من تمكين الصناعة على وجه الخصوص من إنتاج هذه المشروعات والتوسع بها عبر دعمها ومنحها محفزات ومزايا ومنها دعم سعر الفائدة وتأمين جهات ضامنة لأن معظم أصحاب المشروعات الصغيرة يواجهون مشكلات في تأمين الكفالات والضمانات التي يطلبها المصرف.

متى تنتعش مهن إعادة الإعمار؟

اتحاد الحرفيين: المهن الخدمية واصلت انتعاشها رغم الحصار الاقتصادي

جلنار العلي

جرت العادة في المجتمعات التي تتعرض لحروب وظروف اقتصادية صعبة أن تنقرض بعض المهن والحرف نتيجة لأسباب عدّة؛ مثل ضعف القوّة الشرائية وصعوبة تأمين المواد الأولية الدّاخلة في خط الإنتاج، وما إلى ذلك من صعوبات تؤدي إلى اندثارها، ولكن في الوقت ذاته تطفو بعض المهن الأخرى على سطح الواقع وتنتعش لمسببات مختلفة فرضتها الظروف الاجتماعية والاقتصادية التي آلت إليها هذه الحروب.

الحرف الخدمية أكثر انتعاشاً

وعلى المستوى الداخلي، يعتبر رئيس الاتحاد العام للحرفيين ناجي حضوة في تصريحه لـ«الوطن» أن الحرف التي يحتاجها المواطنون في الظروف الحالية والتي تلبي إمكانياتهم الماديّة، منها الحرف الخدميّة كميكانيك السيارات والحلاقة وتزيين السيّدات وما شابه، كونها حاجة يوميّة لا يمكن الاستغناء عنها علماً أنها تأثرت بكافة أنواع الضغوطات والحصار الاقتصادي، إضافة إلى الحرف الإنتاجية ذات الطابع الاقتصادي مثل الموبيليا والمعادن وحرف الحلويات والخراطة التي ما تزال موجودة وتنتج الكثير من السلع كبدائل للمستوردات.

وتابع: «كذلك الأمر بالنسبة للحرف التي تنتج القطع اللازمة لعمل كافة المنشآت الجديدة الحرفيّة منها والصناعيّة، مثل تصنيع خطوط إنتاج المعامل والأفران، وتصنيع مستلزمات الآلات الزراعية».

وفي السياق نفسه، أشار حضوة إلى أن الحرف المتعلقة بالمشغولات الذهبية والفضية انتعشت أيضاً بشكل كبير كونها ذات طابع اقتصادي، ولها زبائنها من المواطنين الذين يحتاجونها في مناسباتهم، مؤكداً أن الورش المتخصصة في هذه المشغولات ظلت موجودة خلال فترة الأزمة ولم تغادر، وكان لها الأثر الإيجابي في توفير سلعها، مبيناً وجود محاولات حالية لإصدار تشريعات جديدة تسهم في إنعاش هذه الحرف أكثر.

أما القسم الأخير فهو الحرف التراثيّة التقليديّة التي يتم تصدير منتجاتها إلى كافة دول العالم مثل البروكار السوري والموزاييك والصدف وغير ذلك، لافتاً إلى أن السوق الداخلية لهذه الحرف ترتبط بالعنصر السياحي، نظراً لضعف القوة الشرائيّة لدى المواطن السوري، في حين تعد مطلوبة بشكل جيّد للتصدير إلى الخارج.

انتعاش مهن الإكساء والترميم

وفي سير بعض المهن، ونظراً لبعض المناطق التي شهدت عودة للأهالي بعد أن تهجروا منها بفعل الإرهاب، لوحظ انتعاش سوق المهن المتعلقة بالإكساء والترميم، وفي هذا السياق يؤكد العامل في مجال إكساء المنازل أحمد جبور لـ«الوطن» أن هذه المهن بعد أن عانت من ركود كبير خلال سنوات الحرب الأولى نظراً لارتفاع الأسعار وقلة المواد ونزوح الأهالي، عادت الآن لتنتعش بشكل كبير مع تحسن الظروف الأمنية، ورغبة الأهالي بالعودة إلى منازلهم أو التخلص من إيجارات المنازل المرتفعة، حتى وإن كان بعض الزبائن يرغبون باستخدام مواد أقل جودة بتكلفة منخفضة لسد احتياجاتهم بشكل مؤقت فقط.

وأشار جبور إلى ارتفاع أسعار المواد بسبب تجار الإشعاء المتحكمين بالقطاع دون وجود رقابة، لافتاً إلى النقص الكبير بالكوادر الذي يصل إلى نحو ٧٠ بالمئة، إضافة إلى أن أغلبية العاملين بهذا المجال هم بأعمار تزيد على الأربعين عاماً، نظراً للهجرة الكبيرة للشباب.

مفاعيل انقطاعات الكهرباء المتكررة

وفي سياق آخر، وفي ظل الأعطال الكبيرة في الكهرباء والانقطاعات الترددية التي تؤدي إلى حدوث الكثير من الماسات الكهربائية والحرائق في بعض الأحيان وتعطل الأجهزة الكهربائية، يشير العامل في قطاع التمديدات الكهربائية منذر التللو الشواتي لـ«الوطن»، أن هذه الانقطاعات أدت إلى إنعاش مهنة تركيب ألواح الطاقة الشمسية نظراً للإقبال الكبير عليها رغم تكلفتها العالية جداً، حيث تصل تكلفة تركيب لوحين فقط مع بطارية إلى نحو ثلاثة ملايين ليرة، مشيراً إلى انتعاش العمل بهذه المهنة في ظل توفر المواد بالأسواق بشكل كبير، مضيفاً: «كذلك الأمر بالنسبة لمجال التمديدات الكهربائية بشكل عام في ظل إعادة افتتاح بعض الورش الصناعية في ريف دمشق وعودة بعض الأهالي إلى منازلهم».

التكيف الاقتصادي مع الأزمات

من جانبه، يرى الأستاذ الجامعي في كلية تشرين الدكتور سنان ديب في تصريح لـ«الوطن» أن انتعاش الكثير من المهن والحرف يمكن تسميته بالتكيف الاقتصادي مع ظروف الأزمة والحرب والمنعكسات والمتغيرات والضغوطات الدولية، إضافة إلى الفجوة المعاشية الكبيرة بين الدخل والمبالغ المالية المطلوبة للوصول إلى فوق خط الفقر بقليل، كل ذلك أدى إلى تغير طبيعة النظرة إلى العمل، حيث كان بعض الشباب في السابق يرفضون الطلبات في المطاعم مثلاً، ولكن الآن مع ازياد الحاجة المادية تلاشت هذه النظرة تقريباً، وأصبح هناك إقبال كبير على هذه الأعمال.

ضرورة التدريب المهني

ويعتبر ديب أن المهن المتعلقة بالإعمار والترميم والإكساء يجب أن تنال اهتماماً من الحكومة من خلال تفعيل دور معاهد التدريب المهني لتأهيل كوادر كبيرة، إضافة إلى تنظيم هذه المهن ضمن خريطة والترويج لها واستثمار طاقات الشباب خاصة مع وجود نقص في الأيدي العاملة، متابعاً: «كما يوجد الكثير من المهن التي انتعشت في القطاع غير النظامي كالبسطات والتسويق عبر الإنترنت والعمل بمستحضرات التجميل والألبسة وغير ذلك بسبب الحاجة المادية».

> ما حدث مع هذه المهن هو تكيف اقتصادي والحرب والحاجة غيرتا طبيعة النظرة إلى بعض الأعمال

حلّ للطاقات المعطلة

واعتبر ديب أن الترويج والتدريب لمهن جديدة سيؤدي إلى تخفيف الضغط على النسيج الاجتماعي وخاصة في ظل وجود الكثير من الطاقات المعطلة التي تؤدي إلى انتشار الجرائم وتعاطي المخدرات وغير ذلك نتيجة الفراغ الكبير.

وحول استدامة هذه المهن التي انتعشت في ظروف معينة واستثنائية، يرى ديب أنه لا يمكن تشميل كل المهن في إطار الاستدامة أو عدمها، فمثلاً مجال العمل بالطاقات المتجددة تتبعه الدولة كاستراتيجية بديلة عن الطاقة الأحفورية من أجل البيئة، ولكن عندما تعود الحياة الطبيعية وتتوفر الكهرباء قد ينخفض إقبال المواطنين عليها، إلا أن بعض المهن الأخرى المتعلقة بالبناء مثلاً قد تكون ذات عمر طويل، وتحقق الكثير من فرص العمل والتنافسية ما يؤدي إلى تخفيض التكلفة على المواطن بسبب تنوع الخيارات السعرية أمامه.

١٥ ألف بحار سوري.. وبعضهم يتعرض للظلم

حيدر: كثير من بحّارة سورية بلا قيود تحميهم ومنظمة ITF تتعامل مع النقابات وهي غير موجودة لدينا

طلال ماضي

يتعرض الكثير من البحارة السوريين لظلم شديد، حيث يوقع معهم عقدان، أحدهما يحدد الأجور ويبقى في المكتب، والآخر وهمي يرسل إلى منظمة البحرية العالمية ITF.

وعن هذا الموضوع، قال المدير التنفيذي لمركز أرفاد البحري للتحكيم التجاري المحلي والدولي المحامي محمد حيدر في تصريح لصحيفة «الوطن»: إن الكثير من البحارة لا قيود لهم تحميهم أو تعرف وجهة إبحارهم في سورية، بعكس البحارة في دول العالم، حيث يوجد مندوب على السفينة يتقاذ العمالة البحرية ويطلع على عقد العمل الحقيقي، مبيناً أن هناك اتفاقات عالمية وقوانين تنظم النقل والشحن المستمرة، والمنظمات العالمية لديها الكثير من المرونة، والاتحاد العالمي البحري يتعامل مع نقابات خاصة ولكون هذه النقابات غير متوفرة في سورية اليوم فلا يمكن توقيع اتفاقيات مع ITF لحماية البحارة السوريين من الظلم، لافتاً إلى أن البحارة السوريين ليس لديهم نقابة تحميهم كما في جميع الدول التي تقع على البحار.

ولفت حيدر إلى أن عدد العاملين في المجال البحري يقارب ١٥ ألف بحار والجميع متضرر وليس من مصلحته إطالة أمد النزاع في القضاء، وخاصة فئة المستثمرين من مالكي السفن، حيث تترتب عليهم مبالغ باهظة نتيجة عطالتهم بسبب النزاعات ولكونهم من مجتمع محلي واحد فأغلبية الخلافات يتم حلها بطريقة ودية عن طريق التوفيق بين الطرفين.

ويحقق التحكيم البحري حسب حيدر السرعة والأمان والوفرة والسرية في حل وتسوية جميع الخلافات والمنازعات الناشئة عن العقود البحرية وتفسيرها، لافتاً إلى أن السبب الأساسي للخلافات البحرية مع الوكلاء يكون بسبب المشارطات، وتتوزع الخلافات بين «عوريات» عامة و«عوريات» خاصة وتصادم بحري وتلوث بحري.

وأضاف حيدر: إن التحكيم التجاري والبحري يضم نخبة من القضاة والمحامين والمحكمين والخبراء البحريين يتمتعون بقدر عال ورفيع من التخصص والاحترافية، ويعمل على حسم جميع أنواع الخلافات والنزاعات المدنية والتجارية التي تنشأ بين الأطراف البحرية سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين داخل سورية أو خارجها، ويتم تحديد الأتعاب وفق ١٠ شرائح تتضمن أتعاب المحكمين والمصاريف الإدارية للمحكمة.

والتراجع عن المشارطات ناتج عن الجهل بثقافة المصطلحات التجارية كما أكد حيدر، وخاصة عند استيراد وطلب السلع توجد مصطلحات يجب أن تتقدم بالرسالة، حتى إن هناك نماذج محددة للمراسلات ومصطلحات تحتمل التأويل، لافتاً إلى أن أغلب مشكلات مخالفة المواصفات ووصول مواصفات رديئة سببها عدم الخبرة بالمواصفات.