فوق الطاولة

هني الحمدان

تطوير عقاري «مكرسح»!

سنوات مضت على صدور قوانين ونواظم حددت أسس ومرتكزات التطوير العقاري في سورية وأحدثت له مرجعيات وإدارات خاصة تمتاز بصلاحيات وتفويضات تعزز من إشاعة أجواء أكثر راحة أمام الاستثمار والتطوير في هذا القطاع الذي لا يزال يحظى بالعديد من الإشكالات، وعلى ما أظن فقد صدر القانون رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨ الخاص بالتنظيم الجيد لفتح مجالات ومسارب للنهوض بالتطوير العقاري، حيث فتح الباب على مصراعيه أمام المطورين وأمام دخول شركات التطوير العقاري لتأخذ حصتها ونصيبها في مجال خصب.

ما حصل أن هناك ثغرات وإشكالات واجهت وما زالت تواجه أي انطلاقة حقيقية لحركة التطوير العقاري بشكل عام، منها ما يتعلق بالإحجام عن الاستثمار في هذا الحقل الطويل المردود والعائد، ومنها ما يتعلق بضبابية بعض إجراءات الجهات وتعقد حلقات الروتين ومسلسل المراسلات وغيرها، علماً أن المظلة القانونية كانت رحبة وفضفاضة، إلا أن التأخير دائماً يكمن في آليات التنفيذ والقصور في وضع تعليمات وطرائق لتطبيق النصوص القانونية الناظمة.

ماذا كانت حصيلة السنوات الماضية في حيز التطوير العقاري؟ وماذا طورت الجهات المعنية والمشرفة؟ وماذا تنفعنا كثرة أعداد الشركات المرخصة فقط مادامت لم تحرك ساكناً في إحداث مناطق عقارية متكاملة؟ هل استفادت تلك الشركات ببعض المزايا والقروض؟ وهل وجدت ضالتها بتلك المزايا البسيطة.. أم ماذا حصل.. ولم نلحظ أي تقدم يذكر في مجال التطوير العقاري؟

التطوير العقاري.. أداة استثمارية حاسمة للنهوض بالواقع الاستثماري، ومن هنا حرصت الحكومات على التعامل مع هذا القطاع وحاولت وضع أجواء مناسبة له من خلال إيجاد مرتكزات عمل، وصدرت العديد من القرارات إلا أن القصور استمر مهششاً... والنتيجة بعيدة عن التطوير العقاري الصحيح!

وللأهمية البالغة في هذا القطاع صدر القانون ٢ الخاص بإعادة تنظيم العمل بمجال التطوير والاستثمار العقاري ليكون أكثر انسجاماً ومع متطلبات الاستثمار عبر منح العديد من الحفزات الإضافية المشجعة للمطور والمستثمر العقاري.

واليوم تدرس وزارتا الأشغال العامة والإسكان والاقتصاد وضع تعليمات تنفيذية شاملة للقانون، ووضعه منسجماً أو تحت مظلة قانون الاستثمار النافذ.. لسنا بوارد الإشارة إلى التأخير في وضع التعليمات التنفيذية، وهي مشكلة نعاني منها جل النصوص القانونية التي تأتي دائماً قاصرة وربما محددة لبعض المواد الصريحة!

ما يهم هو وضع تعليمات تنفيذية شاملة للقانون ومنسجمة مع مزايا وبنود قانون الاستثمار علّها تكون حافزاً أمام حصول طفرة استثمارية عقارية.. والسؤال المتكرر: هل سنرى تعليمات من نوع آخر تفتح الباب واسعاً أمام المستثمر المحلي قبل الأجنبي؟ أم إننا سنضع بعض الأشخاص كبلاغات جاهدة من النوع النمطي..؟

على الإدارات المختصة أن تعي جيداً أهمية القطاع وعدم ضياع سنوات وعقود جديدة، علها تضع حلولاً للعوائق الحقيقية التي تحول دون انخراط مجال التطوير العقاري في العملية الاستثمارية بالشكل المطلوب والمستهدف، وفيما إذا كانت هناك عقبات حقيقية أم خفية تجعل هذا القطاع يبقى «مكرسحاً» من دون حصول أي تقدم فيه!

فهل المشكلة في القيود القانونية والإجراءات التي تحدّ من الاستثمار..؟ أظن وأكاد أجزم بأن البيئة مناسبة والنصوص موجودة إلا أن مكمن الفشل يعشش في بعض الفتاوى من مدعي وواضعي تعليمات قد تذهب بعيداً عن مفردات نصوص القوانين.. إضافة لعدم وضع برامج عمل من الوزارات والحكومة ومحاسبة لحالات التقصير.

جميل وضع تعليمات تنفيذية تنسجم مع مزايا قانون الاستثمار، لكن هناك متطلبات أخرى يجب البحث عنها جدياً، كي لا نبقى غارقين بدوامة إلقاء المسؤوليات على النصوص القانونية..! فتحسين بيئة العمل، وتبسيط الإجراءات، وتعزيز الشفافية والنزاهة، وتحفيز الابتكار والريادة، وكسب ود المطورين والشركات مسائل أساسية على الحكومة الأخذ بها والتعامل معها جيداً.

«الزراعة والزراعي» يبحثان عرضين لتأمين أسمدة اليوريا بالمقايضة

| عبد الهادي شباط

كشف مصدر في وزارة الزراعة عن طرح عرضين لتوريد الأسمدة عبر نظام المقايضة للنقاش مع الجهات المعنية بالمسألة الزراعية، حيث تخطط وزارة الزراعة والمصرف الزراعي لتأمين ١٠٠ ألف طن من أسمدة اليوريا مع بداية الموسم الزراعي المقبل الذي عادة ما يبدأ مع نهاية شهر أيلول وذلك لسد النقص الحاصل في أسمدة اليوريا محلياً، التي تمثل أحد مستلزمات الزراعة المهمة ويرتفع عليها الطلب مع بداية زراعة المحاصيل والتي تم تقديرها من وزارة الزراعة (الحاجة السنوية لأسمدة اليوريا) بما لا يقل عن ١٠٠ ألف طن علماً أنه قبل سنوات الأزمة كانت احتياجات المحاصيل الزراعية من الأسمدة تصل لحدود ٢٠٠ ألف طن.

ويعاني معظم المزارعين عدم توفر الكثير من مستلزمات الإنتاج وخاصة الأسمدة التي يتضاعف سعر مبيعها في السوق السوداء جراء النقص الحاصل بتأمينها من الجهات الحكومية المعنية بالقطاع الزراعي وهو ما يتسبب بعدم قدرة المزارع على الحصول عليها ويرفع من تكاليفه ويعيق قدرته على الزراعة.

وفي المصرف الزراعي بين مدير أن المصرف يعمل على تأمين كل الكميات التي يمكن تأمينها بالتنسيق مع وزارة الزراعة وتوزيع الكميات المتاحة عبر فروع الزراعي في المحافظات.

وأوضح أنه يتم حالياً صرف قيم المحاصيل الزراعية وخاصة محصول القمح الذي يتم تسويقه عن طريق المؤسسة العامة للحبوب حيث تم التعميم لكل الفروع بمنح كل التسهيلات المطلوبة لصرف قيم الحبوب.

وكان مجلس إدارة المصرف الزراعي قرر تخصيص اعتماد إضافي للمصرف الزراعي التعاوني بحدود مبلغ قدره /١٠٠٠/ مليار (ألف مليار ليرة سورية) خارج الحد الأقصى للاعتمادات المخصصة للمصرف الزراعي التعاوني ولمصلحة المؤسسة السورية للحبوب لغاية تمويل عمليات شراء محصول القمح لموسم ٢٠٢٣ من الفلاحين، وتكليف فرع المصرف الزراعي التعاوني في دمشق إعداد الإضبارة المتعلقة بطلب التمويل والسندات العائد لها، والتوقيع على كل المعاملات المتعلقة بطلب التمويل، وإبرام العقد اللازم مع المؤسسة السورية للحبوب بما يتوافق مع قرار لجنة إدارة مصرف سورية المركزي الخاص بذلك، وأن يستجر المصرف الزراعي التعاوني مبلغ الاعتماد المخصص لتمويل القمح لموسم عام ٢٠٢٣م على شكل سلف توضع في حسابه المفتوح لدى مصرف سورية المركزي على أن تغطى هذه السلف بسندات لا يتجاوز استحقاقها ١٢٠ يوماً من تاريخ تجهيزها لدى مصرف سورية المركزي، إضافة إلى استيفاء المصرف الزراعي التعاوني من المؤسسة السورية للحبوب على السلف الممنوحة من قبله فائدة عند الاستحقاق بمعدل ١ بالمئة.

ويؤكد «الزراعي» أن مدة صرف قيم الحبوب ستكون خلال ٢٤ ساعة بعد وصول قوائم (الفلاحين الذين سلموا محاصيلهم لفروع السورية للحبوب) لفرع المصرف الزراعي.

أسعار الحليب «تغلي»

السواس لـ«الوطن»: إنتاج حليب الغنم أقل بـ٣٠ بالمئة من الموسم الماضي

| رامز محفوظ

بين عضو الجمعية الحرفية لصناعة الألبان والأجبان أحمد السواس في تصريح خاص لـ«الوطن» أن إنتاج حليب الغنم خلال الموسم الحالي انخفض قياساً بالموسم الماضي بنسبة تتراوح بين ٢٥ و٣٠ بالمئة ونتيجة لذلك لم نشهد انخفاضاً في أسعار الحليب ومشتقاته خلال الفترة الحالية من الموسم، مرجعاً السبب إلى انخفاض الإنتاج لقلة المراعي المجانية هذا العام على عكس المتوقع، وارتفاع أسعار الأعلاف وارتفاع أسعار الأدوية البيطرية، موضحاً أن إنتاج حليب الغنم بات حالياً في نهاياته مع قرب انتهاء موسم إنتاجه ولو توفرت المراعي المجانية كان يجب أن نكون خلال هذه الفترة في ذروة موسم الإنتاج.

ولفت إلى أن سعر كيلو حليب البقر في المعامل ارتفع خلال اليومين الماضيين بمعدل ٧٥ ليرة وأصبح بسعر ٣٢٠٠ ليرة ويباع في المفرق بسعر يتراوح بين ٣٨٠٠ و٤٠٠٠ آلاف ليرة.

وأشار السواس إلى أن أسعار مبيع الحليب ومشتقاته في السوق تعتبر حالياً قريبة من الأسعار المحددة في النشرة التموينية وهي غير ثابتة وتختلف من محل لآخر باعتبار أن هناك تكاليف إنتاج عالية تدفع من الحرفي مثل الغاز وحوامل الطاقة والعبوة التي يعبأ بها اللبن والذي وصل سعرها اليوم لحدود ٣٥٠ ليرة.

وعن تأثير رفع سعر أسطوانة الغاز الصناعي مؤخراً على أسعار الحليب ومشتقاته أوضح السواس بأن رفع سعرها زاد من تكاليف إنتاج الحليب ومشتقاته باعتبار أن هناك نسبة جيدة من حرفيي الألبان والأجبان يعتمدون بشكل أساسي في الإنتاج على الغاز الصناعي وآخرين يعتمدون على المازوت، مبيناً بأن المشكلة الأساسية التي يعاني منها الحرفيون سواء كانوا يعتمدون على الغاز الصناعي أو المازوت هو عدم حصولهم على ٣٥ بالمئة من مخصصاتهم فقط، ويضطرون لشراء الكمية المتبقية من السوق السوداء بأسعار مرتفعة، لافتاً إلى أن سعر أسطوانة الغاز الصناعي في السوق السوداء وصل اليوم لحدود ٣٠٠ ألف ليرة.

وأوضح بأن نتائج القانون الذي أصدره السيد الرئيس بشار الأسد الشهر الماضي والذي يقضي بإعفاء عملية استيراد الأبقار بقصد التربية من الرسوم الجمركية والضرائب والرسوم الأخرى ستكون إيجابية على الأرض مستقبلاً وستسهم في رفع كمية إنتاج الحليب.

وأشار إلى أن أكثر من ٣٥ بالمئة من مربي الأبقار عكفوا على التربية مؤخراً بنتيجة ارتفاع تكاليف التربية من أدوية بيطرية وأعلاف والمشكلة أن الدعم المقدم من مؤسسة الأعلاف لا يفي بالغرض، مؤكداً أن مشروع تربية أقل من ١٠ أبقار يعتبر مشروعاً خاسراً.

اقتصاد العسل.. الأرباح ليست «حلوة»

نحّالون لـ«الوطن»: الأصلي غالي والرخيص مغشوش

قرنفلة لـ«الوطن»: الموسم الحالي لم يكن جيداً والنحل السوري «يتعب» أكثر من النحل الأميركي

| نوار هيفا

خلال الأشهر الماضية ارتفع سعر العسل إلى مستويات كبيرة، فوصل سعر كيلو العسل الجبلي في دمشق بين (١٥٠ – ٢٥٠) ألف ليرة حسب نوعه، فيما وصل سعر كيلو العسل بشهده بين (٧٥– ٩٠) ألف ليرة سورية، علماً أن العسل الجبلي بشهده قد يرتفع سعره أحياناً ليصل إلى ١٠٠ ألف ليرة للكيلو.

نحالون بينوا لـ«الوطن» أن العسل الجبلي هو النوع الأكثر شهرة وطلباً، لكن ارتفاع سعره مؤخراً جعل الطلب عليه قليلاً، موضحين أن أنواع العسل المطلوبة هو العسل التجاري الذي تبدأ أسعاره من (٦٠ – ٩٠) ألف ليرة، وهو من الأنواع التي تعتمد على إطعام النحلة سكراً محلولاً بالماء ويكون هذا الصنف من العسل خالياً من الفوائد الطبية التي يبحث الناس عنها في العسل كمادة للشفاء.

وعن صعوبات العمل ضمن هذا القطاع، أكد محمد حسن العامل في مجال تربية النحل بمنطقة ريف حماة لـ«الوطن» أن القطاع يعاني من قلة اليد العاملة مع قلة الطلب وكثرة المعروض وانخفاض نسبة الأرباح، حيث لا يفضل الكثير من الناس العمل في المجال لساعات طويلة وبمخاطر جني العسل مقابل رافد مالي قليل، ويبلغ سعر خلية النحل بين ١,٥ و٣ ملايين ليرة حسب عدد النحلات فيها، التي يصل عددها بين ١٥ و٣٠ ألف نحلة في الخلية الواحدة، ويختلف من مكان إلى آخر، إذ يرتبط بالمناخ ودرجة الحرارة ونسبة الأمطار سنوياً.

وأوضح حسن أن بعض النحالين يلجؤون لتشكيل خلايا من الشمع الصناعي بكلفة لا تتجاوز الـ٧٥٠ ألف ليرة للخلية الواحدة، وهذا ينتج عسلاً رديئاً بمعظم أنواعه، مضيفاً: إن سعر ملكة النحل وحدها يصل إلى مليون ليرة.

خبير برامج وأبحاث النحل لدى المركز العربي لدراسات المناطق الجافة والأراضي القاحلة عبد الرحمن قرنفلة أوضح أن إنتاج العسل هذا العام لم يكن جيداً بسبب الظروف المناخية المتقلبة في العالم كله.

وبين في تصريح لـ«الوطن» أن سورية تتميز بتنوع مناطقها البيئية، والتي تشمل ٥ مناطق مقسمة وفقاً لكميات هطل الأمطار، تسمى مناطق استقرار زراعي، وتختلف فيها أنواع النباتات فلكل منطقة إزهار، ومواسم الإزهار مستمرة على مدار العام وتنتقل من موسم إلى آخر، والعسل مرتبط بهذه المواسم تطابقاً مع رحلة النحل بينها، والنحالين دائماً في ترحال مستمر.

إضافة لتنوع المناطق وغناها خاصة مناطق سلاسل القلمون في جبال لبنان، كمنطقة الزبداني التي تتميز بعسل الزلوع، أيضاً هناك صنف الجيجان والجبلي، فهذه المنطقة تتميز بنباتاتها البرية العضوية التي لا تخضع لأي تعامل بالمبيدات أو الرش أو التلوث البشري، فتكون طبيعية وتصنف بالمضمار الطبي أكثر منه بالغذائي لذلك تعتبر من أغلى أصناف العسل.

وأشار قرنفلة إلى أن ما يميز العسل السوري هو طبيعة عمل النحل فيها فعسل حب البركة مثلاً لا يكون فقط بتناول النحلة عسل حب البركة، بل تكون نسبته مقسمة لـ٨٠ بالمئة حب البركة و٢٠ بالمئة رحيق منوع من نباتات أخرى فالنحل يدور على مدار ٣ كيلو مترات عن الخلية، عكس أصناف العسل في البلدان الأخرى فمثلاً أميركا تكون وحيدة الزهرة فيكون فيها عسل من صنف واحد كعباد الشمس، وهو ما يجب استغلاله بالتصدير وتشكيل منافسة حقيقية فيه.

وعن صعوبات العمل في هذا القطاع بين قرنفلة أنه إضافة لتبدل الظروف المناخية التي أثرت في الإنتاج، كان هناك عائق في ضعف التعبئة والتغليف، وهو ما يقف عائقاً أمام التصدير، إضافة إلى عدم وجود معامل زجاج خاصة بتصنيع أصناف لجذب المستهلك، وارتفاع تكاليف تصنيعها والتي قد يصل سعر القالب الواحد فيها إلى ١٠٠ مليون ليرة أحياناً.

ولفت قرنفلة إلى أن الصعوبة الأخرى التي يعاني منها هذا القطاع هي الغش، فكلما ارتفع ثمن المنتج زادت حالات الغش فيه، والحل بتشديد الرقابة على المنتجات لاسيما أن النحالين في سورية مسجلون بنقابة المهندسين الزراعيين أو بلجنة النحالين باتحاد غرف الزراعة أو بالجمعية الفلاحية باتحاد الفلاحين، وسبق أن تم اقتراح وجود لصاقة ليزرية غير قابلة للتزوير، فالنحال المسجل يأخذ عينة من منتجاته ويتم اختبارها في الجمعية المنتسب لها ووضع هذه اللصاقة عليها لضمان جودة هذا المنتج.

وعن الترويج لمنتج العسل في سورية طالب قرنفلة بالتجديد في المهرجانات، وتطوير أفكار الترويج عبر كرنفالات وتجديد التصاميم الخاصة بالعسل أيضاً، إضافة لتعميم هذه المهرجانات في كل المحافظات وليس حصرها في دمشق، فالنحال يجد صعوبة بنقل جميع منتجاته للمشاركة في مهرجانات العسل في دمشق.

برسم المصرف المركزي

هل يعقل أن يكون سقف القرض العقاري ١٠٠ مليون للمواطن وللجمعية السكنية التي تضم مئة عضو؟

| هيثم يحيى محمد

بين يدينا قضية في غاية الأهمية وتدخل ضمن إطار (اللامعقول) وهي من اختصاص المصرف المركزي وتتعلق بالتسهيلات الائتمانية للقروض العقارية.. حيث يتساوى المواطن (الفرد) مع جمعية تعاونية سكنية تضم عشرات الأعضاء (مئة مواطن أو أكثر) متخصصين في مشروع سكني إذ إن سقف القرض لهذا المواطن (الفرد) وللجمعية أيضاً هو مئة مليون ليرة في الوقت الذي تبلغ فيه كلفة شقة هذا المواطن (الفرد) بحدود ٣٠٠ مليون أو أكثر قليلاً بينما تصل كلفة مشروع الجمعية لنحو ١٠ أو ٢٠ ملياراً كما هو الحال في القضية التي وصلتنا.

فقد تلقت «الوطن» شكوى من جمعية الإعمار السكنية في مدينة طرطوس جاء فيها: راجعنا المصرف العقاري بطرطوس لاستجرار قرض عقاري على مشروع الجمعية السكني الذي يضم أكثر من ١٠٠ شقة سكنية وبكلفة تقديرية تتجاوز ٢٠ مليار ليرة وكان جواب المصرف أنه يوجد تعليمات من الإدارة العامة مفادها أن سقف القرض للجمعية التعاونية السكنية هو ١٠٠ مليون ليرة سورية سواء كان القرض لعضو مخصص واحد أو لمئة عضو أو أكثر.

وأضافت: إن مبلغ ١٠٠ مليون هو سقف القرض لأي مواطن راغب في الحصول على قرض من المصرف العقاري لإشادة منزل أو لشراء وإكساء شقة سكنية، فهل يعقل أن تقوم جهة ما بوضع سقف لقيمة قدره ١٠٠ مليون ليرة على مشروع سكني لجمعية سكنية مخصص فيه ١٠٠ عضو تعاوني بينما كلفة الشقة السكنية أكثر من ٢٠٠ مليون وكلفة المشروع أكثر من عشرين مليار ليرة؟

إذا كان هذا الأمر صحيحاً فإنه يعني أنه قرار بتدمير قطاع التعاون السكني الذي بنى عشرات الآلاف من الشقق السكنية على مساحة المحافظات السورية بتمويل من المصرف العقاري بقروض كانت نسبة تمويلها ٦٠ بالمئة من الكلفة التقديرية للشقة الواحدة.

وختمت الشكوى بالقول: وهل يعقل أن مصرفاً تتكدس في خزائنه مئات المليارات من الليرات السورية يكتفي بتمويل شقة سكنية في جمعية سكنية بسقف أقل من ١ بالمئة من تكلفتها التقديرية؟

الدكتور مدين علي مدير عام المصرف العقاري وبعد أن وضعنا الشكوى أمامه أكد صحة المعلومة وأن سقف القرض للمواطن أو للجمعية هو ١٠٠ مليون فقط مضيفاً إن تحديد السقوف لكل أنواع القروض يتم من مصرف سورية المركزي وقال: لقد راسلنا البنك المركزي وأشرنا إلى أن المبلغ زهيد جداً جداً ولا يكفي في ظل الأسعار الراهنة وصورة الكتاب موجودة لدينا.

وقمنا بإرسال كتاب جديد اليوم (أمس).

وضعنا القضية أمام وزير المالية كنان يغي وأمس وردنا الرد التالي عبر المكتب الصحفي في الوزارة وجاء فيه ما يلي: يبيّن المصرف العقاري أن سقف التمويل المحدّد لقرض الجمعية التعاونية السكنية هو ١٠٠ مليون ليرة سورية، وذلك بموجب تعليمات مصرف سورية المركزي، المنصوص عليها في كتابه الخاص باستئناف منح التسهيلات الائتمانية وتحديد سقوفها تاريخ ٢٠٢٠/٩/٨.

وقد أجرى المصرف العقاري عدة مراسلات مع المصرف المركزي بعد استئناف منح التسهيلات الائتمانية للاستفسار عن سقف قرض الجمعية التعاونية السكنية، على اعتبار أن القرض الممنوح للجمعية يوزع على الأعضاء المخصصين من قبلها، فكان ردّ المركزي بأن سقف التمويل المتاح هو ١٠٠ مليون ليرة للجمعية، على اعتبار أن التمويل يتم باسم الجمعية وصفتها الاعتبارية، مؤكداً أن هذا السقف ينطبق على الجمعية وليس على كل عضو مخصص ضمنها.

لنا كلمة

هذه القضية نضعها برسم المصرف المركزي ومجلس الوزراء آملين تعديل القرار بما يسمح لكل جمعية باستجرار قروض لاستكمال مشاريعها السكنية بمجموع يتوافق مع عدد الأعضاء والمساكن وبحيث يكون السقف لكل عضو تعاوني مخصص بهذا المشروع أو ذاك مئة مليون ليرة وليس لكل جمعية كما هو الآن لأن استمرار التعليمات الحالية يعني منع الأعضاء التعاونيين من الاستمرار ومن الاستفادة من مساكنهم المخصصين بها التي ينتظرونها منذ زمن طويل.