

وأخيراً.. الأدلة الإجرائية لشركات التطوير والاستثمار العقاري تبصر النور

## لايقة لـ«الوطن»: لتوجيه المزيد من رؤوس الأموال المحلية والعربية والأجنبية للاستثمار في القطاع

جنار العلي



أعلنت هيئة الاستثمار السورية استكمال الأداة الإجرائية والنماذج الخاصة بتخصيص شركات التطوير والاستثمار العقاري وفروع الشركات العربية والأجنبية المختصة في المجال ذاته، وفق أحكام القانون رقم ١٨ لعام ٢٠٢١ وتعديلاته وتعليماته التنفيذية، مشيرة إلى أنه يمكن للراغبين بالتخصيص مراجعة الهيئة اعتباراً من اليوم الخميس.

مدير هيئة الاستثمار ندى لايقة، أكدت في تصريح لـ«الوطن» أن قطاع التطوير والاستثمار العقاري يعد أساس عملية إعادة الإعمار وتحقيق التنمية، موضحة أن تعديل القانون رقم ١٨ لعام ٢٠٢١ بالقانون رقم ٢ لعام ٢٠٢٣ يهدف إلى إعطاء الخصوصية الكاملة لهذا القطاع سواء من ناحية الحوافز والإعفاءات أم من ناحية الآليات الناظمة لعمله وأهمية التخصص فيه.

وأشارت إلى أن الهيئة قامت بالتعاون مع الجهات العامة المعنية، بدراسة متأنية للآليات والمحددات التي كانت موضوعة في ظل القوانين السابقة، وتم العمل على تبسيطها واختصارها لتتمثل في مرحلة واحدة ضمن اشتراطات مخففة وأكثر تلبية لمتطلبات المرحلة الحالية التي تتطلب زيادة مقومات الجذب في البيئة الاستثمارية السورية، وذلك بغية توجيه المزيد من رؤوس الأموال المحلية والعربية والأجنبية إلى هذا القطاع.

وأكدت لايقة أن الأنظمة والأدلة والنماذج المهجزة شفافاً وواضحة، وتضمن توجيه المستثمر نحو تأسيس وتنفيذ مشروعه العقاري، إضافة إلى أنها تشتمل على محددات وتعكس جدية المستثمر وولادته وقدرته على التنفيذ، وتسهل على الهيئة والجهات العامة تتبع المشروع في كل

### الجلالي لـ«الوطن»: ستستفيد تلك الشركات من مزايا قانون الاستثمار.. ويجب الاهتمام بالتمويل العقاري

مرحلة. أما الخبير العقاري الدكتور محمد الجلالي، فقد بين في تصريح لـ«الوطن» أن ترخيص شركات التطوير والاستثمار العقاري وفق أحكام قانون الاستثمار رقم ١٨ لعام ٢٠٢١ يعني مزيداً من الإعفاءات الضريبية والمزايا المتعلقة باستيراد التجهيزات من الخارج والإعفاءات الجمركية وغير ذلك، وهذا يتطلب من تلك الشركات أن توائم أوضاعها وفق ما هو معمول به في هيئة الاستثمار السورية، لافتاً إلى أن هذا الإجراء منطقي، فكل الاستثمارات تشبه بعضها، لذا يجب أن يكون هناك نافذة واحدة لكل الإجراءات التي يجب أن يقوم بها المستثمر أياً كان مجال استثماره.

وفي سياق متصل، رأى الجلالي أن المشكلة الأساسية التي تعاني منها شركات التطوير والاستثمار العقاري تتمثل في

التمويل العقاري الذي يختلف بأنه يتطلب مبالغ كبيرة جداً ومن الصعب على شركة أن تمتلك كل المبالغ المطلوبة، ولا يمكن لمستثمر عقاري تعبير برجين من ميزانيته الخاصة وأن يبيعهما مباشرة كالمستثمر الصناعي الذي يمكنه مباشرة القيام بعملية التصنيع ثم الحصول على مولدين مساهمين، لذا يجب أن يكون هناك آلية لتوزيع المخاطر والمبالغ على المستفيدين النهائيين من المشروع، متابعاً: «في كل دول العالم، يتم تمويل شركات التطوير العقاري من خلال البيع على الخريطة أو البيع المسبق، كما أن هذا النوع من الاستثمارات يحتاج إلى أراضٍ مرخصة ومحددة أي أنه يرتبط مع العديد من الجهات الأخرى».

وأشار الجلالي إلى أنه يوجد هيئة تسمى هيئة الإشراف على التمويل العقاري، وقد أزمها القانون الذي أحدثها بإحداث «المؤسسة الوطنية للتمويل العقاري»، وهذا الأمر لم يحدث على الرغم من أن عمر الهيئة وصل إلى ١٠ سنوات، علماً أن البنوك يمكن أن تسهم بمثل هذا النوع من المشاريع ولكنه لا يعد كافياً، لأن التمويل العقاري يحتاج أن يكون موجهاً للمستثمر والمشتري على حد سواء.

وحول أهمية دعم شركات التطوير العقاري وخاصة في مرحلة إعادة الإعمار، اعتبر الجلالي أن الاستثمار هو محرك التنمية وكما ازداد عدد المنتجات الناتجة عن الاستثمار أصبحت الأسعار مناسبة لدخول المواطنين، ولكن المشكلة في العقارات تكمن بوجود عقارات مبنية - سواء مع كسوة أم من دون، خالية وغير مستخدمة، طارحاً عدة أسئلة حيال ذلك: «هل الأجدى إعادة بناء من جديدة أم يجب التوجه نحو تنظيم المناطق المهجمة أو التخلص من ظاهرة المنازل الفارغة الناتجة عن الرغبة بالإنحياز والإسمنت والحديد وإيجاد قانون لذلك»، مطالباً بضرورة دراسة سوق العقارات.

١٩١٥ مستثمراً جديداً في سوق دمشق للأوراق المالية منذ بداية العام

## أسعد لـ«الوطن»: ارتفاع ملحوظ بأحجام وقيم التداولات المنفذة بالصفقات العادية

ارتفاع التداولات إلى ٧٠٠ مليار في النصف الأول لعام ٢٠٢٤ مقابل ٧٣ ملياراً للفترة نفسها ٢٠٢٣

محمد ركانان مصطفى

سوق دمشق للأوراق المالية		Damascus Securities Exchange	
الرمز	الاسم	القيمة	الكمية
400	بنوك سورية	181,000	8,000
401	بنوك سورية	180,500	8,000
402	بنوك سورية	180,000	8,000
403	بنوك سورية	179,500	8,000
404	بنوك سورية	179,000	8,000
405	بنوك سورية	178,500	8,000
406	بنوك سورية	178,000	8,000
407	بنوك سورية	177,500	8,000
408	بنوك سورية	177,000	8,000
409	بنوك سورية	176,500	8,000
410	بنوك سورية	176,000	8,000

كشف المدير التنفيذي لسوق دمشق للأوراق المالية باسل أسعد أنه تم خلال النصف الأول من العام الحالي فتح ١,٩١٥ حساباً لدى شركات الوساطة لمستثمرين، في حين بلغ عدد الحسابات المفتوحة خلال ٢٠٢٣ لدى الوسطاء ١,٨٤٤ حساب استثمار.

ولفت مدير السوق في حديثه لـ«الوطن» إلى ارتفاع مؤشر سوق دمشق للأوراق المالية DWX إلى قيمة ٧٦,٦٨٥ نقطة في نهاية النصف الأول من العام ٢٠٢٤، أي ارتفاعه بمقدار ١٦,٥١٢ نقطة ونسبة ٢٧ بالمئة عن نهاية عام ٢٠٢٣.

والت إلى أنه ارتفع مؤشر الأسهم القيادية المنقل بالأسماء الحرة DLX في النصف الأول من العام ٢٠٢٤ إلى قيمة ١٢,٢٩٧ نقطة أي بارتفاع قدره ٤,٠٦٤ نقطة ونسبة ٤٩ بالمئة عن نهاية عام ٢٠٢٣.

بلغ إجمالي قيم التداولات التي نفذت خلال النصف الأول من العام ٢٠٢٤ قيمة ٦٩٦,٨ مليار ليرة سورية مقارنة مع ٧٣,٢ مليار ليرة سورية خلال الفترة نفسها من العام ٢٠٢٣، أي ارتفعت بنسبة ٨٥٢ بالمئة. وأوضح أن متوسط قيمة التداول في الجلسة

الواحدة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ بلغ ما يقرب من ٦,٢٧ مليارات ليرة سورية، مقارنة مع متوسط قيمة تداول ٦٢١ مليون ليرة سورية في الجلسة الواحدة خلال الفترة نفسها من عام ٢٠٢٣، وبلغ عدد جلسات التداول ١١١ جلسة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ مقارنة مع ١١٨ جلسة تداول تمت خلال الفترة نفسها من عام

٢٠٢٣. ونوه أسعد بارتفاع أحجام وقيم التداولات التي نفذت عن طريق الصفقات العادية بشكل ملحوظ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ بالمقارنة مع النصف الأول من العام السابق، حيث بلغ إجمالي قيم هذه القيم ١٤٣,٧ مليار ليرة سورية، مقارنة مع ٤٨,٥ مليار ليرة سورية خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٣، أي ارتفعت بنسبة ٢١٣٩ بالمئة.

وأضاف: أكبر الشركات المدرجة من حيث القيمة السوقية كما هي في نهاية شهر حزيران للعام ٢٠٢٤، كان بنك البركة حيث بلغت قيمته السوقية ٢,١٩٢ تريليون ل.س. ثم بنك قطر الوطني وبلغت القيمة السوقية ١,٧٣٩ تريليون ل.س. تلاه شركة إسمنت البادية وبلغت القيمة السوقية ١,٥٢٣ تريليون ل.س. ثم شركة سيربيتل لمكوك بقيمة سوقية تجاوزت ١,١٧٠ تريليون ل.س. وأخيراً جاء بنك الشام بقيمة سوقية ٩٥٠ مليار ل.س.

أما من حيث توزع أداء الشركات حسب القطاعات، وأشار إلى أنه تصدر القطاع الصناعي المرتبة الأولى بقيمة تداول مقاديرها نحو ٤٠١ مليار ليرة سورية، أي ما نسبته ٥٧ بالمئة من القيمة الإجمالية للتداول، تلاه قطاع البنوك بقيمة تداول مقاديرها نحو ٢٨٠ مليار ل.س. أي ما نسبته ٤٠ بالمئة من القيمة الإجمالية للتداول ثم قطاع التأمين بقيمة تداول ١٣ مليار ل.س. ونسبة ١,٩ بالمئة من القيمة الإجمالية للتداول ثم قطاع الخدمات والاتصالات بقيمة ١ مليار لكل منهما ونسبة ٠,١٦ بالمئة من القيمة الإجمالية للتداول خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤.

## ٢١٠ معامل عادت للإنتاج من أصل ١٣٠٠ منشأة في اليرمون

هنا غانم



أكدت مصادر «الوطن» وجود خطوات جادة من الجهات المعنية لاستكمال الإجراءات الخاصة بإحداث منطقة اليرمون التنموية في حلب، تنفيذاً للقرار الأخير للمجلس الأعلى للاستثمار لإحداثها بالسرعة الكلية وفقاً لأسس وضوابط محددة تضمن الاستفادة المثلى من الميزات والإعفاءات الواردة في قانون الاستثمار، بهدف تعزيز التنمية الاقتصادية وتطوير المناطق الصناعية والتجارية في سورية.

وعلمت «الوطن» بإجتاع وزارة الصناعة مع الجهات المعنية تم رفع نتائج الحكومة لإبداء الرأي بشأنها، حيث تم توضيح أن منطقة اليرمون في حلب بالأصل منطقة صناعية وتضم ما يزيد على ١٣٠٠ منشأة صناعية وحرفية جميعها تضررت بفعل الإرهاب، مع التتويه بعودة نحو ٢١٠ منشآت صناعية للعمل فقط.

قرار إحداث المنطقة التنموية ومنها «الحوافز والمزايا الممنوحة لهذه المنطقة والقطاعات التي تشتملها والحرفيين لإعادة تشغيل منشآتها المتضررة والمتوقفة للعمل وفق القوانين والأنظمة النافذة، وبيئت أن القانون رقم ١٨ لعام ٢٠٢١ يشكل أساساً قانونياً لإحداث مناطق تنموية ولأساس المادة ٢٥ منه حيث أتاحت إحداث مناطق تنموية في المناطق المتضررة لتجميعاً لأنشطة القطاعات المستهدفة ومنها القطاع الصناعي وإنشاء عناقيد صناعية، حيث جاء في المادة ٢٥ أن الصفة التنظيمية للمناطق الاقتصادية الخاصة تعمل بناء على طلب المستثمر، بما يتواءم مع غاية المشروع الاستثماري بعد موافقة المجلس، كما ورد في الفقرة ب/ من المادة ٢٥ من القانون ١٨ لعام ٢٠٢١ الأسس والقضايا التي يجب أن يتضمنها

مقامة ضمن المناطق التنموية، وبناء عليه رأت وزارة الصناعة أن المناطق التنموية تنفذ من الحوافز والمزايا كافة، وكلافة المشاريع سواء كانت مرخصة على قانون الاستثمار رقم ١٨ لعام ٢٠٢١ أم غيرها من القوانين الناظمة الأخرى. ومن الجدير ذكره أن نائب رئيس غرفة صناعة حلب مصطفى كواية كان قد أكد لـ«الوطن» أن غرفة صناعة حلب طالبت بتشمل كل المناطق الصناعية في حلب كمناطق تنموية ومنحها المزايا والإعفاءات والتسهيلات التي من شأنها تحقيق حالة من النهوض الصناعي الإنتاجي فيها بالنظر إلى حجم الدمار والتخريب الذي تعرضت له جميع المناطق الصناعية خلال السنوات الماضية بسبب الحرب الإرهابية على الوطنية على مستوى سورية والعالم.