

الأزمة العقارية الصينية

والضمانات التي تحول دون تعثر المشاريع
المباعة على الخارطة



ADC

شركة أدك للاستشارات الإنمائية
Arabian Dar for Development Consultancy

تقرير
مايو 2023

منقول
عبر



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Building The World نبني العالم



المحتويات

07	16	00	5
كيف واجهت الحكومة الصينية الأزمة؟		الملخص التنفيذي	
08	18	01	7
هل تظهر بوادر أزمة عالمية جديدة كما في (2008)؟		إطالة على تاريخ العقار في الصين	
09	20	02	8
الضمانات التي تحول دون تعثر المشاريع العقارية المباعة على الخارطة		معدل القروض الصينية للقطاع الصيني	
10	21	03	10
ضمانات البيع على الخارطة في المملكة		الأزمة العقارية الصينية، الأحداث والمسببات	
11	22	04	12
الأزمة العقارية الصينية والدروس المستفادة		كيف بدأت الأزمة؟	
		05	13
		شركة [إيفجراند] الصينية، [Evergrande Group]	
		06	14
		علاقة شركة [إيفجراند] بالأزمة	

الملخص التنفيذي

1 نبذة عن سوق العقار الصيني

بزغ نجم سوق العقار الصيني في ثمانينيات القرن العشرين، ومرَّ بعدد من محطات الدعم الحكومي، منها: الدعم الذي قدّمته الحكومة عام (2008م) بسنّ تشريعات تقوي من كيان القطاع، ممّا أدى لازدهاره. فيما بعد تدهور القطاع بسبب إجراءات التقشف الحكومية في الآونة الأخيرة (من 2022م تقريباً) ما أدى إلى تباطؤ نموّه، إضافة إلى ما مرّ به من عقبات تمويلية جعلته قطاعاً محفوفاً بعدد من المخاطر والمشكلات.

2 الأزمة العقارية الصينية، الأحداث والمسببات

تمثّلت الأزمة الحاليّة في توقف أعمال عددٍ من شركات التطوير العقاري الكبرى، بسبب احتجاجات المقترضين الممثّلة في توقفهم عن سداد أقساط القروض العقارية، ما أدى إلى أزمة تمويلية تعثرت على أثرها الشركات في تنفيذ مشاريعها.

3 كيف بدأت الأزمة العقارية في الصين؟

أبرز مسببات الأزمة، والذي يشار إليه في الأوساط المهتمّة بكونه العامل الرئيسي في تفاقم الأزمة هو تزايد أعداد الرافضين لدفع أقساط القروض العقارية بين أصحاب العقارات (المستفيدين): بسبب ما يعتبرونه تأخراً شديداً في وقت تسليمهم الوحدة!

4 علاقة شركة [إيفرجراند] بالأزمة الصينية

بدأت الأزمة الكبرى في القطاع العقاري الصيني مع أزمة مجموعة [إيفرجراند Evergrande] التي اندلعت في عام 2020م وذلك بإصدارها تقريراً ماليّاً يوحى باختلال توازن السوق العقاري الصيني، من بعدها تنامت تداعيات الأزمة.

5 كيف واجهت الحكومة الصينية الأزمة العقارية؟

دفعت هذه الأزمة السطات الصينية إلى القيام بعدد من الخطوات للتصدي لهذه الأزمة، من بينها خطوة تتمثل في دفع البنوك إلى زيادة قروض للمطورين العقاريين ليتّسع لحل المشكلات المالية التي أنتجت عجزاً عن استكمال المشروعات العقارية، وعلى الصعيد الأخرى وفي خطوة موازية قامت بفرض رقابة صارمة على مواقع التواصل الاجتماعي التي كان يُدعى من خلالها إلى التوقف عن سداد القروض.

6 الضمانات التي تحول دون تعثر المشاريع العقارية المباعة على الخارطة

يشكل الإخلال بشرط البيع المسبق للوحدات (البيع على الخارطة) المسبب الأكبر لما حدث في الصين من أزمة عقارية، فالإخلال به يترتب عليه تأخروتعطيل في المشاريع مما ينتج عن ذلك انكماش في القطاع العقاري، وتكبد الخسائر لأصحاب العقارات. تمثّل أنظمة البيع على الخارطة سداً منيعاً يحول دون حصول هذه الإشكاليات، وفي دول مجلس التعاون الخليجي وُجدت عدد من التنظيمات التي تنظّم هذه المسألة، ففي الإمارات يشترط أن يمتلك المطور 100% من قيمة ملكية الأرض قبل البدء بالبيع، وفي السعودية يشترط فتح حساب ضمان لكل مشروع على حدة، وفي قطر يشترط استخدام الأموال المودعة في الحساب في الأغراض المخصصة له. هذه التنظيمات تحمي حقوق الأطراف من جهة، ومن جهة أخرى تساعد على تنظيم مسألة البيع على الخارطة.

7 ضمانات البيع على الخارطة في المملكة العربية السعودية

تتمثّل ضمانات البيع على الخارطة في المملكة العربية السعودية في البرنامج الذي أطلقته وزارة الإسكان، والمُسمى (وافي)، وهو برنامج ينظّم مسألة البيع على الخارطة عبر فتح حساب ضمان الغرض منه عدم صرف أي مبلغ من الأموال المودعة بغرض المشروع إلا للمشروع، مما يجعل مل قبة عمليات الشراء أكثر شفافية، ويضمن العلاقة بين بائع الوحدة على الخارطة والمشتري، ويمنح المشتري ضماناً عدم ذهاب قيمة وحدته إلى مشاريع أخرى.

01

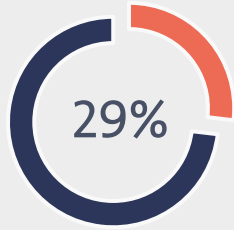
نبذة حول القطاع العقاري في الصين

إطالة على تاريخ العقار في الصين

سنت الحكومة الصينية قوانين تسمح للقطاع الخاص بتطوير العقارات لأول مرة في عام (1981م)، وذلك بعد التخلي عن سياسة إلزام الجهات الحكومية بتوفير مساكن لموظفيها، بسبب ذلك ازدهرت صناعة العقارات. إلا أن صناعة العقار تأثرت بالأزمة المالية العالمية عام (2008م)، وفي سبيل دعم القطاع فقد قامت الحكومة الصينية بصياغة لوائح قانونية جديدة تسهم في التخفيف من وطأة الأزمة، مما أدى إلى ازدهار الاستثمار العقاري مرة أخرى، ووصول صناعة العقارات إلى ذروتها، فقد نمت أسعار العقار بشكل لافت ما بين عام (2008م) وعام (2012م).



صورتان لمدينة شانغهاي، والتي تعتبر العاصمة الاقتصادية للصين، إحداهما صورة قديمة تعود إلى عام (1990م)، والأخرى صورة حديثة لذات المكان.



الناتج المحل الإجمالي



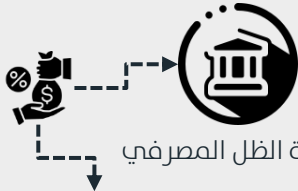
القطاع العقاري الصيني



شهد القطاع العقاري نمواً واسعاً خلال العقدين الماضيين، جعله يشكل اليوم نحو (29%) من الاقتصاد الصيني، والذي يعتبر ثاني أكبر اقتصاد في العالم. ولتلبية الطلب المتزايد على العقار اعتمدت معظم شركات التطوير العقاري الصينية بشكل أساسي على القروض قصيرة الأجل، ولعل من أكبر الأمثلة على ذلك شركة [إيفرجراندا]، فقد شكلت القروض قصيرة الأجل أكثر من (80%) من إجمالي ديونها، وهي قروض ذات فوائد مرتفعة لا تتناسب -بسبب قصر أجلها- مع طبيعة الاستثمار العقاري، الذي تحتاج مشاريعه إلى فترة طويلة للاكتمال.



نسبة القروض



أنظمة الظل المصرفي



من إجمالي ديون [إيفرجراندا]، فقد اقترضت الشركة نحو (45%) من أنظمة الظل المصرفي، والتي هي عبارة عن وسطاء ماليين يقدمون خدمات مالية بفوائد عالية قد تصل إلى (25%). وهي نسبة أعلى بكثير من فوائد البنوك. هذا الاعتماد شبه التام على القروض قصيرة الأجل ذات الفوائد العالية والخطر العالي جعل القطاع العقاري الصيني أشبه بالفقاعة.

معدل القروض الصينية للقطاع العقاري في الصين

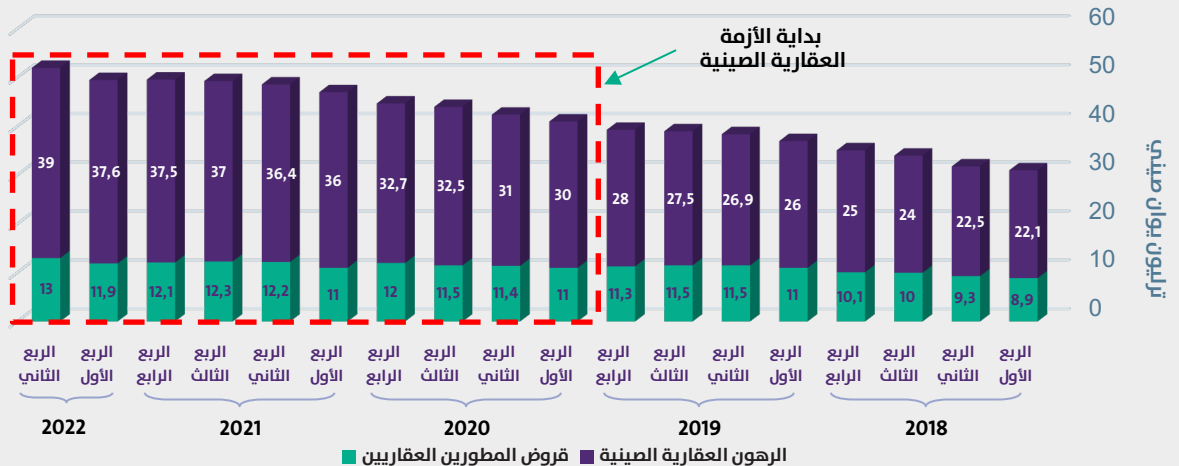
معدل القروض الصينية للقطاع العقاري في الصين



صورة حديثة للبنك الصيني المركزي في مدينة بكين

تشكل القروض والرهن البنكية الصينية للقطاع العقاري الأعلى من بين القطاعات الأخرى، حيث وصلت قيمة الرهن العقارية المتأخرة في مارس (2022) إلى (39) ترليون يوان صيني أي ما عادل (547) مليار دولار، حيث أن المطورين العقاريين وصل إجمالي قروضهم من البنوك الصينية إلى (13) ترليون يوان صيني أي ما يعادل (182) مليار دولار.

قروض البنوك الصينية إلى قطاع العقارات على مدار 5 السنوات



02

الأزمة العقارية الصينية

الأحداث، والمسببات

الأزمة العقارية الصينية، الأحداث والمسببات

تمثلت الأزمة الحالية في توقف أعمال عددٍ من شركات التطوير العقاري الكبرى، مثل شركة [إيفرجرانند] الصينية، هذا الإيقاف أسفر عن انتشار مقاطعة دفع أقساط القروض العقارية في أكثر من 90 مدينة صينية، وبمبالغ تصل إلى (370 مليار) دولار. حيث نشبت معارك قانونية بين المقترضين ومطوري العقارات وبين المصارف من جهة أخرى بسبب التأخر في تنفيذ المشاريع العقارية. ونتيجة لذلك تراجعت السيولة لدى هذه الشركات وتخلف عدد منها عن سداد الالتزامات المالية، ما أثار قلق الأوساط المالية، وتشير بعض التقديرات إلى أن إجمالي قيمة المشاريع المتوقفة يتجاوز 700 مليار دولار.

هبوط مبيعات الوحدات السكنية

يبلغ حجم إيرادات القطاع العقاري في الصين (5) تريليون وهو يمثل نسبة لافتة من الناتج المحلي الإجمالي الصيني البالغ (18) تريليون دولار، إلا أن هذا القطاع يشهد أزمة غير مسبوقة منذ أواخر تسعينات القرن الماضي، ومنذ بداية السنة الحالية فقد هبطت أسعار العقارات للشهر العاشر على التوالي:-

هبوط مبيعات الصينية للوحدات السكنية



سبتمبر 2022
22.2%



مايو 2022
31.5%

وقدرت شركة [نومورا] اليابانية بأن المطورين الصينيين سلموا حوالي 60% فقط من المنازل التي باعوها مسبقا بين 2013م و 2020م ومن تبقى ممن يشكل نسبة 40% لم يحصلوا على منازلهم إلى يومنا هذا.



NOMURA

بيانات المكتب الوطني للإحصاء في الصين

عانت السندات العقارية وأسعار أسهم الشركات العقارية من تدهور في أقيامها منذ سبتمبر (2021)، وبدوره كشف المكتب الوطني الصيني للإحصاء عن مسببات ذلك، حيث تنوع في كونها آثارًا لجائحة كورونا، والحرب الروسية الأوكرانية، ومن جهة أخرى تأتي احتمالية سقوط مجموعة [تشاينا إيفرجرانند]، فالأضرار المحتملة شملت ما يقارب 170 بنكا محليًا، و 120 أجنبيًا، فضلًا عن القروض البالغة 160 مليار دولار، الأمر الذي يهدد يهدد أكثر من 1300 مشروع سكني في نواحي الصين، بالإضافة إلى 200 ألف موظف وملايين العمال.

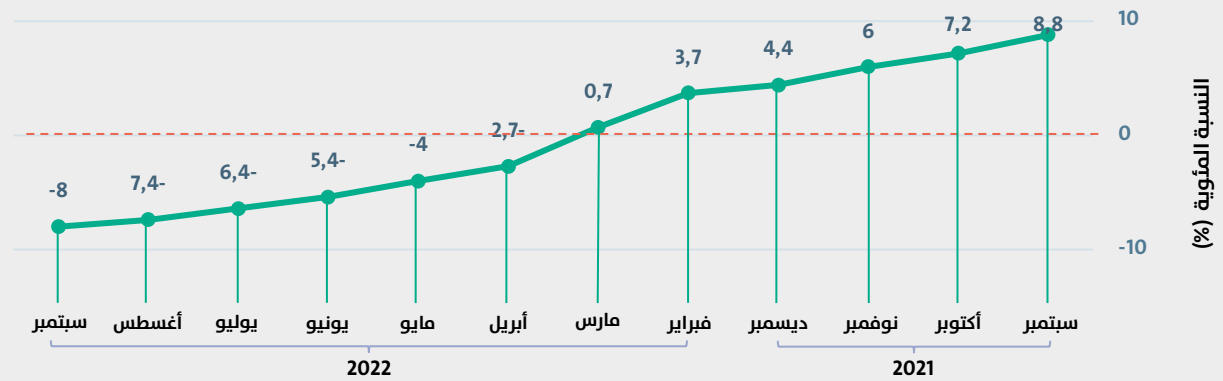
الأزمة العقارية الصينية، الأحداث والمسببات

شهد القطاع العقاري نموًا واسعًا خلال العامين الماضيين، جعله يشكل نحو (20%)، كما يمثل الاستثمار السكني حوالي (10%) من الناتج المحلي الإجمالي الصيني للصين، وفي ظل هذه الأزمة العقارية تأثر معدل الاستثمار ومعدل المبيعات في القطاع كما توضح البيانات أدناه.

معدل نمو الاستثمار في قطاع العقار الصيني

تشير بيانات المكتب الوطني للإحصاء في الصين بأن الاستثمار الوطني في مجال التطوير العقاري قد انخفض من نسبة (8.8%) إلى (-8%) في فترة ما بين (2021-2022) حيث أن وصل المبلغ إجمالاً لمعدل الاستثمار إلى (1,419) مليار دولار.

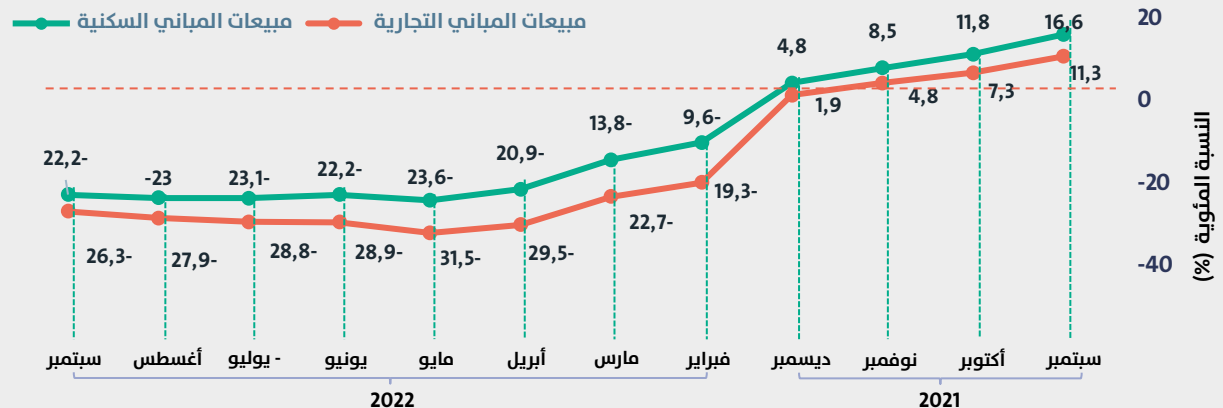
معدل نمو الاستثمار في قطاع العقار الصيني



معدل مبيعات المباني التجارية والسكنية من حيث المساحة

تشير بيانات المكتب الوطني للإحصاء أن في فترة من يناير 2021 إلى سبتمبر 2022 بلغت مساحة مبيعات المباني التجارية حوالي (10,114.22) مليون متر مربع، حيث انخفض معدل البيع بنسبة (22.2%). كذلك انخفضت مبيعات المباني السكنية بنسبة (26,3%). وتشير البيانات أن أدنى مستوى لها خلال الفترة من يناير إلى مايو من عام 2021، حيث انخفضت بنسبة (31.5%). وتراجعت وتيرة الانخفاض إلى (26.3%) في خلال الفترة من يناير إلى سبتمبر من العام نفسه.

معدل البيع في قطاع العقار الصيني



كيف بدأت الأزمة؟

السبب الرئيسي للأزمة العقارية في الصين (أصحاب العقارات)

أبرز مسببات الأزمة، والذي يشار إليه في الأوساط المهتمة بكونه العامل الرئيسي في تفاقم الأزمة هو تزايد أعداد الرافضين لدفع أقساط القروض العقارية بين أصحاب العقارات (المستفيدين)؛ بسبب ما يعتبرونه تأخراً شديداً في وقت تسليمهم الوحدة!

100
مشروع
متعطل

أجرت شركة الأبحاث [China Real Estate Corps Information]، دراسة كشفت أن أصحاب العقارات الجديدة توقفوا عن سداد المشروعات لـ (100) مشروعاً على الأقل بقيمة قد تصل إلى (700) مليار دولار تقريباً وذلك في أكثر من (50) مدينة صينية بسبب التأخر في البناء والمخاوف من تهاوي الأسعار.



FT

FINANCIAL
TIMES

نشرت صحيفة [فايننشال تايمز] أن أصحاب العقارات الجديدة قد يتوقفون عن دفع القروض العقارية التي تتراوح قيمتها ما بين (150) مليار و (370) مليار دولار وهو ما يعني تراجعاً شديداً بهذا القطاع. وذلك بسبب تأخر المطورين العقاريين في تسليم الوحدات السكنية.

علاقة شركات التطوير العقاري بالأزمة العقارية في الصين

تشير عدد من الدراسات والتقارير المحلية والعالمية إلى أن المطورين العقاريين بالصين تخطوا الحدود الحمراء فيما يتعلق بقانون البيع المسبق للوحدات السكنية (البيع على الخارطة)، ففي عام (1994 م)، سنت الحكومة الصينية قانوناً يشجع ويساعد المطورين العقاريين على دخول السوق بقوة من خلال البيع المسبق (البيع على الخارطة) حيث أن القانون يسمح للمطورين العقاريين بأن يبيعوا الوحدات السكنية قبل اكتمالها وذلك بعد أربعة شروط:

4



استخدام أموال العملاء في البناء

3



امتلاك 25% من ثمن المشروع

2



الحصول على تراخيص البناء

1



شراء أرض المشروع

إلا أن المطورين العقاريين قد أخذوا بشرط وهو استخدام أموال العملاء في البناء، فهم قد استخدموها في شراء الأراضي الجديدة، مما أدى إلى تأخر في تسليم المشاريع للعملاء مما أنتج عن ذلك استياء العملاء، وتراكم القروض العقارية، والتي تبلغ قيمتها حوالي (7.5) تريليون دولار. فالأزمة الكبرى في القطاع العقاري الصيني بدأت مع أزمة مجموعة [إيفرجراندي Evergrande] التي اندلعت في عام (2020 م) وهي ثاني أكبر مطور عقاري في الصين، إذ تعاني تعثراً كبيراً في سداد ديونها التي تبلغ قيمتها أكثر من 300 مليار دولار.

شركة [إيفرجرانند الصينية Evergrande Group]

نظرة عامة عن مجموعة [إيفرجرانند Evergrande Group]



المقر الرئيسي لمجموعة إيفرجرانند الصينية

مجموعة [إيفرجرانند الصينية China Evergrande Group] المعروفة سابقاً بمجموعة [هينغدا Hengda Group] هي ثاني أكبر شركة تطوير عقاري من حيث المبيعات في الصين، مما يجعلها تحتل المركز (122) لأكبر مجموعة في العالم من حيث الإيرادات ، وذلك وفقاً لقائمة [فورتشن غلوبال 500] لعام 2021م. توظف الشركة حوالي (200,000) شخص، كما أشارت بعض الدراسات أن مجموعة [إيفرجرانند الصينية] تساعد بطريقة غير مباشر في الحفاظ على أكثر من (3.8) مليون وظيفة كل عام.

تأسست شركة [إيفرجرانند] في عام (1996)، وبعد (13) سنة من تأسيسها وتحديداً في أكتوبر (2009) طرحت [إيفرجرانند] جزءاً من أسهمها للاكتتاب العام الأولي في بورصة هونج كونج مقابل (3.5) دولارات للسهم الواحد، وهو ما مكّنها من جمع ما يعادل أكثر من (720) مليون دولار أميركي من المكتتبين على السهم. في ذلك الوقت كانت [إيفرجرانند] مدينة بالفعل للبنوك، وبلغ حينها إجمالي الديون المستحقة عليها خلال الـ12 شهراً حوالي (922) مليون دولار.

نماذج من أبرز مشاريع شركة إيفرجرانند



3



2



1



5



4

1 مشروع إيفرجرانند سيتي 2 مشروع سيتشوان 3 مشروع هوانشي بلازا / ايداس 4 لايف إن فينيس 5 جزيرة زهرة المحيط

علاقة شركة [إيفرجراند] بالأزمة



أصدرت شركة [إيفرجراند الصينية]، ثاني أكبر مطور عقاري في الصين، تقريراً حول صحتها المالية أشارت على إنها تواجه أزمة حقيقية في السيولة وقد عينت مستشارين للنظر في إعادة هيكلة القروض التي قد تكون من أكبر عمليات إعادة هيكلة للديون في البلاد.

ويأتي التقييم السوقي الأخير بعد أن بدأت ثقة السوق في المطور بالتدهور في مايو (2022) ليتبع ذلك سلسلة من الاحتجاجات من قبل أصحاب العقار الغاضبين والمستثمرين الأفراد والموظفين الذين يطالبون الشركة بالوفاء بالتزاماتها.

وقالت الشركة، إنها لم تحرز أي تقدم ملموس بشأن خطط بيع حصص في وحداتها لخدمات السيارات الكهربائية والخدمات العقارية، مضيفاً أن البيع المخطط لمقرها في هونغ كونغ لم يكتمل كما هو متوقع.



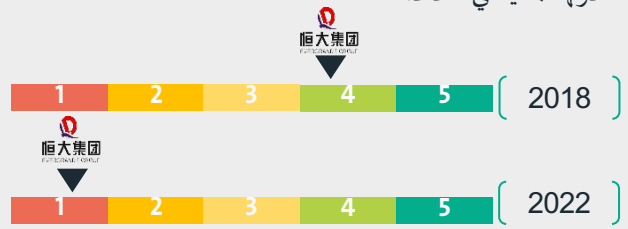
تعثر في سداد ديون شركة إيفر غراند الصينية بمبلغ يصل إلى أكثر من (310) مليار دولار

وبذلك ابتدأت الأزمة الكبرى في القطاع العقاري الصيني بأزمة مجموعة [إيفرجراند Evergrande] التي اندلعت في عام 2020م، إذ تعاني تعثراً كبيراً في سداد ديونها التي تبلغ قيمتها أكثر من 310 مليار دولار

مستوى القدرة شركة [إيفرجراند] في سداد ديونها

يتم تحديد مستوى القدرة المالية لشركة [إيفرجراند] من خلال أكثر من 100 عامل مقابل الشركات في القطاع العقاري والتي تعمل في الأسواق الاقتصادية النامية، حيث يشكل المستوى الأول ضعف قدرتها المالية في السداد، وفي المستوى الخامس قوة قدرتها المالية في سداد.

مقدرة الشركة على سداد ديونها بنسبة 100%-95%	5
قدرة الشركة على سداد ديونها بنسبة 94%-89%	4
مقدرة الشركة على سداد ديونها بنسبة 88%-80%	3
قدرة الشركة على سداد ديونها بنسبة 79%-59%	2
قدرة الشركة على سداد ديونها بنسبة 58% وأقل	1



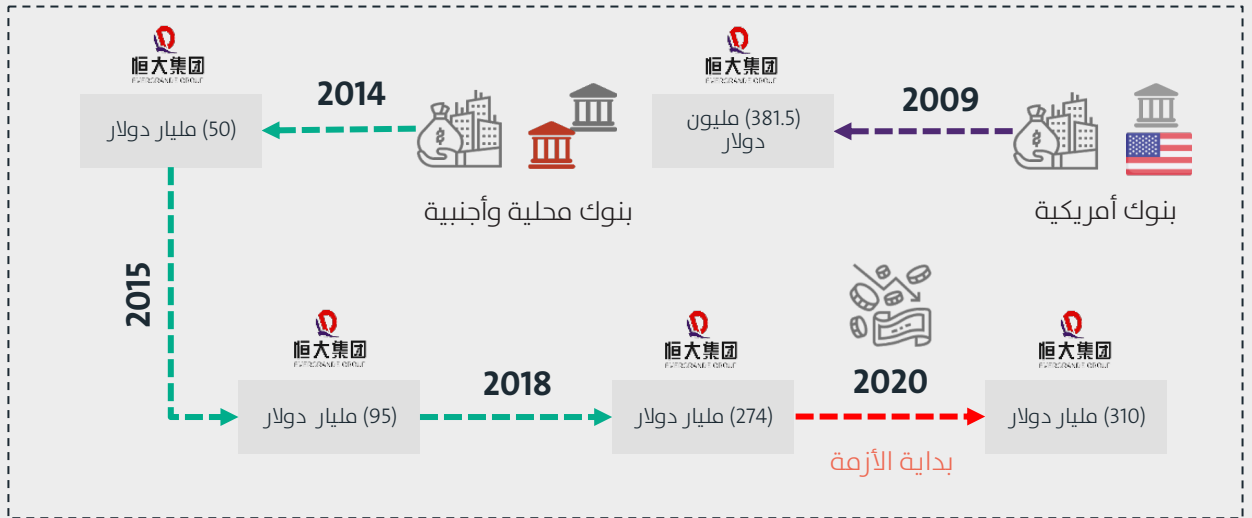
علاقة شركة [إيفرجراند] بالأزمة الصينية

تنشط شركات تطوير العقار الصينية في بيع وحداتها السكنية قبل التنفيذ، ويبدأ المشترون في دفع أول القروض العقارية قبل إنشاء المشاريع العقارية بعدة أشهر وربما أعوام ويستمترون في الدفع أثناء وبعد تنفيذها، وتعتمد الشركات على السيولة التي توفرها دفعات القروض في إنجاز مشاريعها. قامت بعض الشركات مثل شركة [إيفرجراند] بممارسات مالية تسببت في تأخير إنجاز بعض المشاريع. وازداد خلال العامين الأخيرين توقف المشاريع العقارية وتأخر تسليم الوحدات السكنية، ما نشر القلق بين دافعي القروض العقارية؛ حيث تشكل المساكن معظم ثروات الطبقة الوسطى، ولهذا فإن التأخر في تسلمها يعوق مسيرة حياة الكثير.

علاقة شركة [إيفرجراند] بالأزمة

مراحل تطور قروض شركة [إيفرجراند]

حصيلة الاكتتاب العام الأولي، إلى جانب (435) مليون دولار في خزينة الشركة، و(381.5) مليون دولار هي قيمة قرض أميركي بشروط مرهقة، كانت هذه المبالغ مجتمعة من شأنها تغطية الدفعات المستحقة من ديون الشركة على المدى القصير، وكان من الممكن أن يفيض جزء من هذا المبلغ تستخدمه الشركة في زيادة حجم محفظتها من الأراضي، وذلك في حال تمكنت من تجديد بعض ديونها، بعد فترة وجيزة من طرحها للاكتتاب العام بدأت [إيفرجراند] تقترض من البنوك بأسعار فائدة مرتفعة للدخول في أنشطة وأعمال لا علاقة لها بمجال عملها الرئيس، على سبيل المثال اقترضت [إيفرجراند] من (50) مليار دولار في منتصف (2014)، إلى (95) مليار دولار في نهاية (2015)، ثم (274) مليار دولار بنهاية (2018)، وأخيرًا (310) مليارات دولار بحلول نهاية (2020)، هكذا تطور حجم ديون [إيفرجراند] خلال السنوات الأخيرة، وهي الأموال التي حصلت على الجزء الأكبر منها من البنوك.



ماذا سيحدث لو لم تستطع شركة [إيفرجراند] بدفع ديونها؟

إن الاقتصاد الصيني واسع وكبير ويعتمد على الصناعة بالدرجة الأولى والتصدير لكل دول العالم، إلا هناك عدد من التقارير والمقالات الأجنبية، تشير إلى أنه في حال لم تستطع شركة [إيفرجراند] دفع ديونها، قد ترتب بعض التأثيرات ومن أبرزها :-

- 1** تضرر 170 بنكاً صينياً و 120 بنكاً أجنبياً
- 2** تشكل صدمة في القطاع البنكي
- 3** التخلف عن سداد ديون للشركات التي تورد مواد البناء لشركة [إيفرجراند]
- 4** التخلف عن استكمال بناء (1300) مشروع سكني في (28) مدينة صينية
- 5** تسريح وخسارة أكثر من 200 ألف موظف و ملايين العمال
- 6** انخفاض سعر السهم المتداول ببورصة ناسداك إلى (29) سنتاً بدلاً من (3,4) دولارات من عام 2022، ما يجعل حملة الأسهم يخسرون مدخرات بقرابة (90%).

كيف واجهت الحكومة الصينية الأزمة؟

الأزمة دفعت السلطات الصينية إلى القيام بعدة خطوات في بداية الأمر، تتمثل الخطوة الأولى في فرض رقابة صارمة على مواقع وسائل التواصل الاجتماعي التي تدعو إلى التوقف عن سداد هذه القروض؛ احتجاجاً على الأوضاع الراهنة.

الخطوات التي قامت بها الحكومة الصينية عند نشوء الأزمة

2020

فرض رقابة صارمة على مواقع وسائل التواصل الاجتماعي

2020

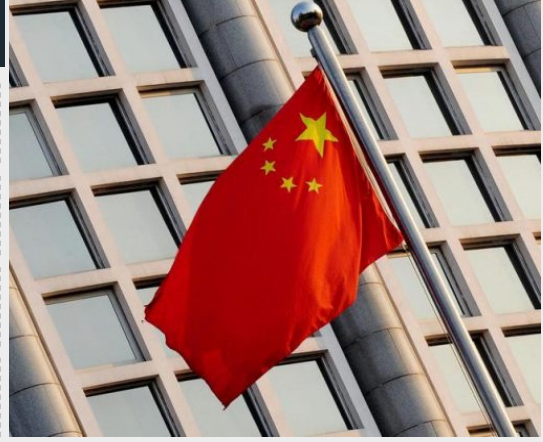
محااربة أنظمة الظل المصرفي

2021

إنشاء حملة استهدفت الشركات العقارية ذات القروض العالية

2022

تأسيس صندوق استثماري داعم

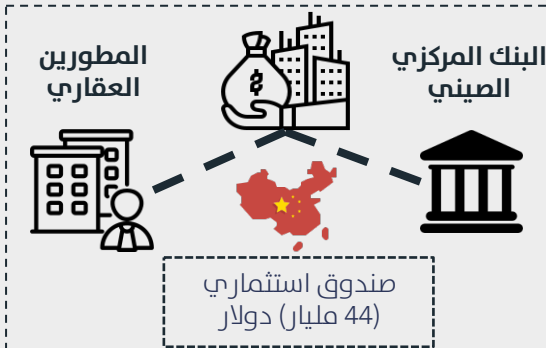


وأما الخطوة الثانية فتتمثل في قيام الحكومة بمحااربة أنظمة الظل المصرفي التي تسببت في عجز القطاع عن استكمال مشروعات عقارية كبيرة في أكثر من خمسين مدينة صينية.

أما الخطوة الثالثة فكانت بإنشاء حملة استهدفت الشركات العقارية ذات القروض العالية والتي قد تشكل خطراً على استقرار الاقتصاد الصيني، فاستحدثت عدداً من التشريعات، كان منها تقليص قدرة المطورين العقاريين على مراكمة القروض إلى أقل من 70 في المائة من تقييم أصولها، وألا تزيد ديون هذه الشركات على قيمتها المالية، وأن تكون لديها في أي وقت سيولة تكفي لتغطية ديونها قصيرة الأجل.

هذه القرارات غيرت من طبيعة القطاع العقاري الصيني، وهزت شركات عديدة وجعلتها عُرضة للانهيار، وبحسب مراكز الدراسات، فهناك ما لا يقل عن عشر شركات عقارية أخرى بنفس الموقف الخطر تعاني منه إيفرجراند، هذه الشركات مرتبطة بعقود مبيعات لا تقل مبالغها عن (290) مليار دولار.

إن إجراءات الحكومة الصينية لإعادة هيكلة القطاع العقاري الصيني جاءت لأهداف مختلفة تماماً، فالحكومة الصينية أبدت استياءها في الماضي كثيراً من الارتفاع الحاد في أسعار العقار، موضحة في أكثر من موقف أن العقار للسكن وليس للمضاربة، وما فعلته الحكومة الصينية هو محاولة تدارك القطاع العقاري حتى وإن كان الثمن الأزمة الحالية، حتى لا يتسبب لاحقاً في دوامة اقتصادية لا يمكن للصين الخروج منها.



أما الخطوة الرابعة تمثلت في وضع خطة مبدئية لإنقاذ القطاع العقاري بالصين حيث أطلقت صندوق عقارياً لمساعدة المطورين العقاريين وحل أزمة الديون، حيث بلغ قيمة الصندوق العقاري حوالي (44مليار)، وأشارت بعض الدراسات والتقارير أن هذا الصندوق لا يكفي وحده في حل الأزمة العقارية. ومقابل ذلك تخطط حكومة الصين في المساعدة على استرداد الثقة بين المطورين العقاريين والمستثمرين فيما يتعلق في البيع على الخارطة [PRE SALE].

03

هل تظهر بوادر أزمة جديدة كما في (2008)؟

هل تظهر بوادر أزمة عالمية جديدة كما في (2008)؟

تعلمت الصين دورسا من الأزمة الأمريكية المبررة التي تسبب فيها انهيار بنك [ليمان براذرز] الأمريكي قبل أكثر من عقد. حيث أعلن البنك عن إفلاسه في سبتمبر 2008 بسبب الخسارة التي حدثت في سوق الرهن العقاري. كان لإفلاس البنك تأثيرات سلبية على الكثير من أسواق العالم.

هل تظهر بوادر أزمة عالمية جديدة كما في (2008)؟

وضعت الحكومة الصينية خطوطا حمراء بشأن الديون لمنع تصاعد الأزمة عقارية مثل تلك التي حدثت في الولايات المتحدة عام (2008). وتلك الخطوط الحمراء وضعت في عام 2020 وتنص على الآتي:

لا تزيد مطلوبات شركات العقارات عن 70% من أصولها.



1

لا يتجاوز صافي الدين القيمة المالية للشركة.



2

أن تكون السيولة على الأقل مساوية للقروض قصيرة الأجل.



3

الخطوط الحمراء

هل حدثت أزمة مصرفية بعد أن ظهرت الأزمة العقارية الصينية؟

لم تظهر أي مؤشرات تدل على أن هنالك أزمة مصرفية محلية أو دولية، متعلقة بالأزمة العقارية الصينية. ومن بين المعايير المستخدمة في تعريف الأزمة المصرفية:-



2 إذا نتج عن الأزمة تأمين بعض البنوك.



1 نسبة القروض المعدومة إلى مجموع القروض تتجاوز (10%)



4 التعقيد، والتشابك، والتداخل في عواملها وأسبابها؛



3 إذا تجاوز حجم الإصلاح أو عملية الإنقاذ (2%) من الناتج المحلي الإجمالي.



6 نقص المعلومات الكافية عن الأزمة المصرفية



5 إذا نتج هناك حالة هستيرية بنكية متمثلة في تسهيل كبير للودائع من قبل المودعين مما يستدعي تدخل السلطات

04

الضمانات التي تحول دون تعثر المشاريع العقارية المباعة على الخارطة

الضمانات التي تحول دون تعثر المشاريع العقارية المباعة على الخارطة

تمتع العلاقات الصينية مع دول مجلس التعاون الخليجي الست بالعمق والتشعب والطابع الاستراتيجي الذي جعل الصين تزيح الاتحاد الأوروبي عام 2019م، ولتنبؤ القمة كأكبر شريك تجاري لمجلس التعاون الخليجي



تبعات الأزمة ومدى تأثيرها

تسببت أزمة شركة [إيفرغراندا] في نظرة محيطة لتداعيات الأزمة على الاقتصاد الصيني، الذي يعاني تباطؤاً أصلاً في معدل النمو، إذ أعلنت وكالة [فيتش] للتصنيفات الائتمانية تخفيض توقعاتها لمعدل نمو الاقتصاد الصيني لعامي 2021م و2022م، وهو أمر ربما تتحمل الصين تبعاته، بل قد تمتد على أسواق أخرى!

تشكل مشاكل العقارات في الصين تهديداً كبيراً لاقتصادها، الذي يتعرض بالفعل لضغوط من القيود الصارمة المصرفية وتباطؤ النمو العالمي. وفقاً لبعض التقديرات تمثل العقارات (29%) من الناتج المحلي الإجمالي. في حين تشير بعض الدراسات أن السوق قد وصل إلى أدنى مستوياته، فمن المتوقع أن تستمر مشاكل القطاع لبعض الوقت، وقدرت [S&P Global Ratings] أن أسعار العقارات انخفضت أيضاً بنسبة (30%) من عام (2022)، وهو انخفاض أسوأ مما كان عليه خلال الأزمة المالية لعام 2008.

وهذا يعني تباطؤ النمو الاقتصادي في الصين، وبما أن حجم الاقتصاد الصيني يمثل ما يقرب من خمس الناتج المحلي الإجمالي العالمي، فمن الواضح أن تباطؤه سيكون له تأثير على النمو العالمي والخليجي.

قدرت بعض الدراسات أن كل انخفاض بنسبة (1%) في الناتج المحلي الإجمالي للصين يؤدي إلى انخفاض بنسبة (0.3%) في الناتج المحلي الإجمالي العالمي.

أنظمة البيع على الخارطة و ضمانات البيع على الخارطة

كما علمنا سابقا بأن سبب الأزمة الحقيقي التي حدثت في الصين هو أن المطورين العقاريين قد أخلوا بشرط البيع المسبق للوحدات (البيع على الخارطة)، وذلك باستخدام أموال العملاء في غير بناء الوحدات التي اشتروها مما ترتب على ذلك تأخر وتعطيل في المشاريع ونتج عن ذلك انكماش في قطاع العقارات، وتكبد الخسائر لأصحاب العقارات. أما فيما يتعلق بحدوث أزمة مشابهة في دول الخليج فذلك غير وارد، وذلك لوجود اللوائح والإشترطات المفروضة على المطور العقاري والتي تنظم مسألة البيع على الخارطة، وهي ما يساعد على زيادة الشفافية في البيع. وهنا نستعرض بعض البنود المطبقة في البلدان الخليجية والتي تقف كحاجزٍ منيع يضمن عدم حدوث الأزمة.



البيع على الخارطة
في قطر



البيع على الخارطة
في السعودية



البيع على الخارطة
في الإمارات

أصدرت الحكومة القطرية مجموعة من اللوائح والاشتراطات التي تضمن شفافية عمل المطور العقاري بشأن البيع على الخارطة، ومن أبرز هذه اللوائح المادة (7) حيث تضمنت ستة بنود ومن أهمها استخدام الأموال المودعة في الحساب في الأغراض المخصصة له

صدور اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخريطة التي من أبرز بنودها فتح حساب ضمان لكل مشروع على حدة، يكون لأغراض التدفقات النقدية الخاصة بالمشروع والصرف على المشروع، على أن تودع في هذا الحساب جميع المبالغ المالية المدفوعة من المشتري لكل وحدة مبيعة، كم أيضا طورت وزارة الإسكان تطبيقا يسمح للمستثمرين وأصحاب العقار التأكد من مصداقية المطور العقاري.

إن من أهم الشروط البيع على الخارطة في الإمارات وفقاً لما جاء في قانون تنظيم البيع على الخارطة المعمول به، يجب أن يمتلك المطور 100% من قيمة ملكية الأرض قبل البدء بالبيع، علاوة على وجوب فتح حساب الثقة وإيداع 20% من قيمة المشروع فيه.

ضمانات البيع على الخارطة في المملكة

ضمانات البيع على الخارطة في المملكة العربية السعودية



بعد تشخيص أسباب تعثر المشاريع التي واجهت قطاع التطوير العقاري في الصين المرتكز نشاطه على البيع على الخارطة، تبين أن سبب التعثر وُما استتبعه من أزمات مالية هو غياب الأنظمة والقوانين التي تضمن عدم إمكانية استعمال أموال المشاريع في غير المشاريع المخصصة لها. وبناءً عليه؛ نوجزُ فيما يلي نبذة عن برنامج البيع على الخارطة (وافي)، والضمانات التي أنتجها البرنامج في سبيل صرف كافة الإيرادات الناتجة عن مبيعات المشاريع على المشروع المخصص له كلٌّ على حدة.

طورت وزارة الإسكان بالمملكة العربية السعودية تطبيقاً يسمى (وافي) حيث يسمح للمستثمرين وأصحاب العقار التأكد من مصداقية المطور العقاري من خلال برنامج البيع على الخارطة لتحقيق العديد من الأهداف، ومن بين هذه الأهداف ضمان حقوق كافة الأطراف وتعزيز مستوى الشفافية في القطاع العقاري في المملكة، ومن هنا يساعد هذا التطبيق في تعزيز الثقة بين المطور العقاري والمستثمر على عكس ما حدث في الصين.

كيف يساهم برنامج «وافي» في مواجهة أزمات كهذه؟

مميزات البرنامج للمطور العقاري

مميزات البرنامج لأصحاب العقار

عوائد أفضل	أكثر أماناً	شراكات أفضل	ثقة أكبر	أكثر فاعلية	تمويل مباشر
- توفير التمويل - تقليل المخاطر - تقليل الجدول الزمني	حماية حقوق المطورين والمستفيد	الجهات الحكومية المطورين البنوك الشركات المكاتب الهندسية	إنعاش السوق العقاري وزيادة الثقة فيه	البيع قبل أو خلال مرحلة التنفيذ	من المشترين

حساب ضمان مخصص لكل مشروع

التأكد من سلامة الصك وتهميشه

زيارات ميدانية للمشروع

إشراف استشاري هندسي

اعتماد صرف المبالغ في البيع على الخارطة يساهم في حد الأزمة

وجود حساب ضمان الغرض منه عدم صرف أي مبلغ من الأموال المودعة بغرض المشروع إلا للمشروع. مما يجعل مراقبة عمليات الشراء أكثر شفافية، لأن عكس ذلك قد يسبب أزمة شبيهة ما حدث في الصين. حساب الضمان عند البنك، ولا يصرف منه إلا بعد أن يعتمد:



05



الأزمة العقارية الصينية والدروس المستفادة

الأزمة العقارية الصينية والدروس المستفادة

تتكرر أزمات العقار في دول متعددة بغض النظر عن تطورها وحجمها الاقتصادي. فمنذ ثلاثة عقود عانت اليابان أزمة عقار قوية استمرت تبعاتها أعواماً طويلة، كما مرت الولايات المتحدة في 2008م بأزمة عقارية سببت أزمة مالية كادت تعصف بالأنظمة الاقتصادية في العالم. فهل تلحق الصين بهاتين الدولتين وتعاني أزمة عقارية وهل تتحول فيما بعد إلى أزمة مالية عارمة بسبب رسمة القروض العقارية والهندسة المالية الناتجة عنها؟ إن ما حدث في اليابان والولايات المتحدة وما يحدث في الصين حالياً أجراس إنذار لدول العالم والخليج العربي **لتوخي الحذر من المخاطر المالية المرتبطة بالقروض العقارية والتعلم من الدروس المستفادة.**

أبرز الدروس المستفادة من الأزمة

1 وجود حساب ضمان الغرض منه عدم صرف أي مبلغ من الأموال المودعة بغرض المشروع إلا للمشروع

2 التزام المطورين العقاريين بالشروط اللازمة عند البيع على الخارطة

3 إن الديون هي سلاح ذو حدين. يمكن أن يكون الدين أحد الأصول القيمة للنمو السريع إذا لم يتم استخدامه بشكل مفرط، في حين أن الديون المفرطة يمكن أن تشكل تهديداً لا رجعة فيه للصحة المالية على المدى الطويل، مثل ما حصل مع شركة [إيفرجراند]

4 تصحيح مسار عمل المطورين العقاريين وتطويره إلى الأفضل

5 سقوط شركة [إيفرجراند] ثاني أكبر شركة تطوير عقاري من حيث المبيعات في الصين، مما يجعلها تحتل المركز (122) لأكبر مجموعة في العالم، بسبب الممارسات الخاطئة التي كانت تقوم بها



والله الموفق



آدك ADDC للاستشارات الإنمائية

آدك شركة استشارات إدارية، تقدم خدمات استشارية في قطاعي العقار والتنمية الحضرية، ولديها شركات استراتيجية مع خبراء ومتخصصين في القطاعين المحليين وعالميين.

ممارستنا

بناء المنظمات
وإدارة المشاريع

الحكومة
والسياسات

الاستشارات والدراسات
المتخصصة في العقار

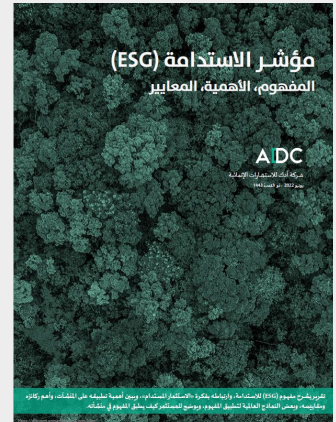
آدك بعض التقارير والدراسات المنشورة سابقاً:

تقرير يشرح مفهوم (ESG) للاستدامة، وارتباطه بفكرة «الاستثمار المستدام»، ويبين أهمية تطبيقه على المنشآت، وأهم ركائزه ومقاييسه، وبعض النماذج العالمية لتطبيق المفهوم، ويوضح للمستثمر كيف يطبق المفهوم في منشأته.

مؤشر الاستدامة ESG

المفهوم، الأهمية، المعايير

فبراير 2022



يقوم التقرير على إيضاح أبرز فرص التعاون بين القطاع العقاري في المشاريع والمبادرات الحكومية، حيث تُستهدف هذه الدراسة تعزيز شراكات القطاع الخاص مع الجهات الحكومية والشركات.

شراكات القطاع الخاص

أبرز الفرص والمبادرات للقطاع الخاص العقاري

فبراير 2022



Saudi Arabia ,Riyadh

Tel : +966 58 169 5071

Email : info@addcsa.com

Website: addcsa.com

هذا الملف لأغراض المعلومات فقط، ولا يعني مطلقاً أنه يغطي جميع المعلومات ذات العلاقة، كما أنه لا ينبغي الاعتماد على هذا الملف في اتخاذ أي من الإجراءات أو القرارات بأي شكل من الأشكال، إذ لا تعدو عن كونها اجتهاداً قابلاً للخطأ والصواب، وتُخلى مسؤوليتنا عن أي قرار قد يتخذ بناءً على ما ورد في هذا الملف.