



مركز القرار الذكي للتدريب  
SMART DECISION TRAINING CENTER

# المعادلة الصعبة

تمت كتابة هذا المقال بواسطة:  
أ. محمد علي ناصر البر



﴿ منقول عبر مجموعة رجال الأعمال ﴾



الاتفاق و الاختلاف في نقطه قابله للاجتهد من أصحاب الاختصاص في أي مجال لا يفسد للود قضية كما يقال، و كما ذكرت من أصحاب الاختصاص، و ليس من قبل مجتهدين في المجال، او قد يكون مختص في جزئية معينة و بالتالي تغيب عنه زوايا الموضوع الأخرى الذي يبدي رأيه فيه، و ربما البعض يحدد هدفا معيناً او نتيجة محددة يريد الوصول اليها و بالتالي يقوم بتسخير الحقائق و الاجتهادات لتلك النتيجة.

العقار، المجال الذي اصبح مختطفا في عملية التحليل و التوقعات و اصبح موجة سهله لممارسة رياضة التحليل العقاري ان صح التعبير حيث ما ان تقوم الجهات ذات الاختصاص بالإفصاح عن أي معلومات او بيانات حتى تجد المئات من التحليلات و الآراء و استقراء المستقبل من أصحاب الاختصاص و هم قلة و المجتهدين وهم الأكثرية، و بالتالي لن يظهر صوت المتخصصين في الموضوع بشكل واضح بسبب التلوث التحليلي (مثل التشوه البصري) الذي يبعدك و لاشك عن المحاور و النقاط الأساسية التي ينبغي قراءتها بعناية للوصول الي تكوين تصور صحيح عن الموضوع.

حاليا، وعند صدور بيانات معدلات الإقراض للتمويل العقاري، والتي اطلع عليها المهتمين بالشأن العقاري، و التي أفادت بانخفاض في معدلات الإقراض لشهر يوليو 2021 مقارنة بنفس الشهر من السنة الماضية حيث بلغ الانخفاض (-43%)، كانت هنا بداية الموجه الجديدة التي ركبها المختصين و المجتهدين و البقية، الجميع له حق ابداء الرأي و لاشك، و لكن محور حديثنا اليوم كيف يتم تنقية الآراء للوصول الى معلومة محتملة مستقبلية من خلال الآراء الصادرة، لبناء توجه و قرار منطقي و عقلاني حول موضوع التمويل العقاري، و هذه هي المعادلة الصعبة بالفعل.



تكوين عناصر المعادلة أولاً، و من ثم تحليل العناصر، و من ثم تفكيك رموز و آراء المختصين، و اسقاط النتائج على آراء المختصين والمجتهدين، هو ما يكون خارطة الطريق للموضوع للوصول الى نقطة الانطلاق الصحيحة.

قبل الدخول الى المعادلة الصعبة، لابد من ادراك القارئ الكريم ان المجال العقاري في المملكة قد تغير بشكل جذري من الناحية التشريعية و التنظيمية، و التي أدت و لاشك الى تأثير مباشر و قوي في معادلتنا، و من خلال الرسم البياني التالي سنختصر الكثير من الشرح،

وهذا الرسم التوضيحي استخدمه بشكل مستمر في جميع الندوات و الدورات في المجال العقاري، لاعتقادي بأهميته في تفسير ما يحدث حالياً في المجال العقاري في المملكة العربية السعودية.

## العنصر الأول: الأنظمة والتشريعات

من خلال الهيكل السابق، يتضح ان عام 2011 و 2015 هما العامان المفصليين في إعادة تكوين المنظومة العقارية في المملكة العربية السعودية، و هذا هو المكون الأول في المعادلة الصعبة و يمكن تسميته بالأنظمة و التشريعات. للأنظمة و التشريعات دور مباشر في أحداث التغييرات الجذرية و ربما التفصيلية و من ثم التنفيذية في أي مجال من المجالات، فالاتفاق هنا سيكون ان تأثير هذا العنصر هو الأقوى و الأهم في المعادلة.

## العنصر الثاني، مصادر البيانات و المعلومات

استنادا الى العنصر الأول، فالمجال العقاري مرتبط بالهيكل التنظيمي السابق، مع الاخذ بعين الاعتبار، ان الجهات المذكورة سابقا لها ارتباط بشكل مباشر في التنظيمات و التشريعات و قنوات تنفيذ مباشرة و مؤثرة، و يمكن تسمية الجهات الأخرى مثل وزارة العدل و الهيئة العامة للإحصاء و وزارة المالية و البنك المركزي (جهات حكومية) كجهات متداخلة في تكوين مدخلات و تنفيذ و مخرجات القطاع العقاري في المملكة، اما في الجانب الاخر، سنجد الشركات المالية و شركات الدراسات المتخصصة، و الشركات المهنية و الشركات مزودة الخدمات العقارية كمصدر اخر للمعلومات و التي تعبر عن وجهة نظرها في الموضوع استنادا لما أصدرته الجهات الحكومية ذات العلاقة بموضوع العقار، و ما يدور في فلكة من منتجات و خدمات متنوعة.

## العنصر الثالث، السوق

تفاعلات السوق هو الصورة التي يراها الجميع بشكل يومي، و يمكن ادراج جميع المكونات الأخرى المرتبطة بالتأثير على العقار بشكل مباشر او غير مباشر في هذا العنصر، و منها الاقتصاد بقسمية الكلي و الجزئي (مع ارتباط الاقتصاد الكلي بالعنصر الأول و الثاني من المعادلة بشكل مباشر)، الجهات التمويلية، الاستثمار، التسويق، البناء و التشييد، التطوير العقاري والشركات المهنية و تحديدا شركات التقييم العقاري و غيرها من المجالات، و حتى تكون عناصر المعادلة مختصرة (بشكل غير مغل)، سنضيف المحللين المختصين و المجهدين في عنصر السوق.

## العنصر الرابع و الأخير، المستفيد

جميع العناصر السابقة تعمل للوصول الى المستفيد من اعمالها، و بالتالي هو بمثابة التغذية الراجعة في النظام (أحيانا) لتلبية احتياجاته و فق الإمكانيات التي يملكها، و يمكن اعتباره كذلك القاعدة الأكبر التي ربما تغير في عناصر المعادلة السابقة بشكل مباشر و فعال، حتى في العنصر الأول، و لا ادل على ذلك من أن الجهات الحكومية تصدر في أغلب الأحيان مقترحتها التشريعية و التنظيمية للعموم لابداء الرأي و المشورة حول بنود اللوائح التنفيذية، دلالة على حرص المشرع على رأي العنصر الرابع من المعادلة، و اتساقا مع مخرجات الرؤية 2030 في المملكة العربية السعودية.

## مكونات المعادلة الصعبة



في المعادلات الاعتيادية الرياضية و الهندسية و العلمية عموما لابد من وجود مكونات (عناصر) مع علامات او إشارات رياضية (رمزية) مختلفة للوصول الى الطرف الاخر من المعادلة و هي النتيجة، في معادلتنا ربما لن تجد ذلك بشكل رياضي و لكن بشكل اخر سنضعه بشكل هرمي لان العلاقات و المحفزات و المكونات ليست ثابتة و لكن الثابت هو عناصر المعادلة الأربعة و بالتالي يمكن ان تأخذ نتيجة من كل عنصر و يتم اسقاطها بشكل مباشر على عنصر اخر دون بقية العناصر، و دراسة تأثيرها المباشر عليه و من ثم اخذ هذا التأثير و دراسة تأثيرها على عنصر اخر، و هكذا، معادلتنا لن يتم اتساقها و وضع رموزها الرياضية الصحيحة و المنطقية الا بعد اكتمال نضوج العناصر الأربعة و مكوناتها بشكل صحيح و من ثم ستتحوّل المعادلة الى ما يمكن ان نطلق عليه المعادلة المثلى لاتخاذ القرار، القرار ليس بالضرورة ان يكون تشريعا قد يكون رأيا كما هو الحاصل الان في التفسيرات المتعددة لنزول نسبة التمويل العقاري و الآراء المبنية عليه من نزول قيم العقارات مستقبلا (نزول القيمة و ليس السعر)، و هذه احد الأخطاء الشائعة حاليا و هي ان محور التحليل يدور حول السعر، و السعر لن يتحقق الا بالتنفيذ المباشر على العقار، و الصحيح ان نستبدل كلمة السعر في التحليل الى كلمة قيمة، و ربطا بالسابق يقع هذا التصحيح في العنصر الثالث من عناصر

المعادلة.

لإسقاط حديثنا السابق على ما يحدث حاليا من آراء و تعليقات من المختصين و المجتهدين، و حتى لا يفهم حديثي انني في موقع التصنيف للأشخاص او الجهات التي بادرت بالتحليل، فهذا مجرد رأي حول القضية، و للقارئ الكريم حرية الرأي في تصنيف من اطلع على آرائهم حول الموضوع، و لكن أحببت المشاركة لرسم خارطة الطريق للمهتمين بالمجال العقاري، لما حدث سابقا او سيحدث مستقبلا، حول هذه النقطة او أي نقاط أخرى مستقبلا، فالذي حدث هو نشر بيانات إحصائية مقارنة، يمكن للمهتم بالمجال العقاري ان يأخذها كمؤشر، و لكن تحتاج الي مزيد من البحث و التدقيق من خلال عناصر معادلتنا السابقة، في العنصر الأول لم يصدر أي قرار قد يؤدي الى النزول المشار اليه، في العنصر الثاني صدرت المعلومة كإيضاح و مقارنة كجزئية خاصة بالتمويل فقط، و لم يتم الالتفات الى المعلومات الأخرى، اعداد طالبي التمويل منتظري الموافقة، اعداد الوحدات السكنية المتوفرة للسكن حاليا، المنتجات التمويلية الجديدة (متوقع) التي تعمل عليها البنوك المحلية، و غيرها من العناصر، و بالتالي هناك عدم اكتمال للمعلومات او البيانات الأخرى التي أدت الى هذا الانخفاض، و في تصوري ستبقى كبيانات فقط الى ان يتم اكتمال اركان هذه النسبة و من ثم تتحول الى معلومة يمكن اتخاذ

العنصر الأخير في معادلتنا قد يكون انا و انت عزيزي القاري، مع وجودنا كذلك في العناصر الأخرى، فالمستفيد كمواطن يرغب في السكن يتابع في الغالب ما تنشره و سائل الاعلام المختلفة، و أصبحت وسائل التواصل هو المحرك في اقناع الرأي العام، و في تصوري انها أصبحت داء و دواء، و في حالتنا أصبحت داء بسبب اراء المجتهدين و دواء لمن أراد ان يستمع الى صوت الاتزان في الموضوع.

أخيرا، لست في موقع اصدار الرأي حول الموضوع، فما زلت ابحث في دائرة تخصصي كوني مقيم عقاري و متخصص في التدريب المالي و الإداري و العقاري، فالمعادلة كما ذكرت صعبة استنادا الى مكوناتها المذكورة انفا، و المتخصصون في العناصر الأربع، يسعون الى الوصول الى المعادلة المثلى لإصدار رأي منطقي و ليس رأيا لتكوين كرة ثلج تكبر حتى يتربع عليها المجتهدون، و دتمت في خير.

قرار او اصدار رأي حولها و حول ما تحمله من دلالات مستقبلية. المشكلة الأكبر، تقع في العنصر الثالث من المعادلة و التي أدت و لا شك حدوث موجه من اصدار مسلمات من البعض حول مستقبل التمويل العقاري و العقار عموما في المملكة، و هي اراء من مختصين و مجتهدين تتقلب بين السلبية و التشاؤمية و المتحفظة و العقلانية المتزنة، و للقارئ الكريم الحرية في التصنيف استنادا على مصادر تلك الآراء و ما كتبه سابقا و هل تحقق بالفعل على ارض الواقع، لذلك ادراك ان العقار بكل مكوناته وارتباطاته بالمجالات الأخرى عرضة للتأثر بالسلب و الايجاب في قيمته، و له دورة اقتصادية كبقية مكونات الاقتصاد الأخرى، ولكن ما يميز العقار انه سلعه قوية في الغالب ان صح التعبير، لا تتأثر بشكل قوي الا في حالات محددة خارجه عن المألوف مثل الحروب او الانهيارات الاقتصادية و غيرها، و لكن هل سيتأثر بشكل كبير بسبب انخفاض نسبة التمويل؟ اعتقد ان هذا يحتاج الى اعادة نظر ممن صدر منه (مع احترامي لرأيه بالطبع)، و اذا تأثر فعلا و صدقت الآراء فهناك خطأ و لا شك في احد عناصر المعادلة، و ينبغي تصحيحه عاجلا لإعطاء هذا الاستثمار حقه من الاستقرار، كونه ملاذا امانا للمستثمرين، حيث ان العقار يمثل اكثر من 70% من ثروات العالم، و بالتالي يستحق المزيد من الجهد في عناصر معادلتنا الأربعة.





مركز القرار الذكي للتدريب  
SMART DECISION TRAINING CENTER