

تعرف المساهمات العقارية بانها اشترك مجموعة من الافراد في شراء ارض او عقار تطوير الارض او العقار ومن ثم بيعه و يتم احتساب الارباح بعد البيع و يحصل كل مساهم على حصة من الارباح و يتم اختيار رئيس للمساهمة عند البدء يقوم بتجميع الاموال اللازمة و الصرف على المشروع وله بالعادة الحصة الاكبر من المساهمة و يكون مسئول عن مراجعة الدوائر الحكومية وغيرها و يتولى التصرف بالعقار لتحقيق ارباح للمساهمين .

ويلجا الناس لمساهمات لتحقيق ارباح مجرية بطريقة شرعية و حقق الكثير من العقارين ارباح خيالية في الفترات السابقة عن طريق انجاز مساهمات عقارية ناجحة و في مواقع مهمة .
و الفكرة العامة للمساهمة هي عمل شركة مضاربة اسلامية حيث يتولى مصدر المساهمة تجميع الاموال بعد ان يقوم بشراء الارض البيضاء او الخام و تسجيلها باسمه

ثم يبدأ بتخطيط الارض و توصيل الخدمات لها لتصبح جاهزة لبيع و من ثم يتولى بيع الارض عن طريق المزادات العقارية او البيع المباشر و يحصل بالعادة على نسبة من المساهمة مقابل عمله و على سعي بيع الارض و هذا الشكل من اشكال الشراكة عرف من اوائل الاسلام و وتهدف الى تيسير اعمال الناس وتحقيق ارباح مجزية لهم .
مخاطر المساهمة

١-مشاكل في صكوك الملكية .

تلخص مشاكل الصكوك بوجود بعض الاخطاء عند تسجيل الصك او في تسجيل حدود الملكية من ما يؤدي الى تعطيل تسجيل العقار لحين الانتهاء من اصلاح الخطا

٢-عدم موافقة الجهات المختصة على تخطيط الارض .
قد ترفض الجهات المختصة تخطيط الارض او تطويرها بسبب القرب من مواقع حكومية خاصة و بسبب موقعها .

٣-وقوع العقار خارج النطاق العمراني

اذا العقار يقع خارج النطاق العمراني قد يودئ ذلك لرفض الجهات الرسمية توصيل الخدمات له من مايؤدي الى تاخير التصرف بالمساهمة
٤-عدم قيام صاحب المساهمة بانهاؤها و تصفيتها .

بعض العقارين لاسف بعد ان يستلم قيمة المساهمة من المساهمين يحتفظ بالمبالغ له ويؤخر التصرف بالمساهمة لاطولفترة ممكنة ليحقق له ارباح من استثمار اموال المساهمين لحسابه الخاص بدل من العلم حسب موكل به من المساهمين .

٥-وفاه صاحب المساهمة و حدوث خلاف بين الورثة .

عند حدوث وفاة لرئيس المساهمة تتعطل المساهمة و يبدأ الورثة في حصر التركة و قد يحدث خلاف بينهم عليه من ما يؤدي الى تعطيل المساهمة وضياع حقوق المساهمين .

٦-تداخل الاراضي مع ملاك اخرين .

في بعض المواقع يحدث تداخل بين اراضي الملاك من يؤدي لحدوث خلاف بين الملاك و قد يطول الموضوع لدى المحاكم لحين الفصل في النزاع

ولكل ماسبق يجب دراسة المساهمة قبل البدء المشاركة بها و التأكد من صحة المعلن عن المساهمة ومن ملكية مصدر المساهمة لعقار و سمعة بالسوق العقاري ومن موقع المساهمة ومواصفاتها وسؤال العقارين لمعرفة مميزات وعيوب العقار و مشاكل الموقع .

تكنولوجيا البناء والجديد في المباني

نقدم فيما يلي افضل مواد انشائية حديثة لتنفيذ المشاريع العقارية :

١- السيبوركس

وهو مادة خرسانية إنشائية مسبقة الصنع وعازله للحرارة تتكون من رمل وإسمنت و ماء وبعض الإضافات ويعالج الخليط داخل أفران ذات حرارة عالية وهو متوفر في صورة بلوك وألواح إنشائية مسلحة للجدران والأسقف والأعتاب حيث تشكل نظاما إنشائيا متكاملًا يستغنى به عن الخرسانة العادية

وتتميز مواد سيبوركس بما يلي :

العزل الحراري ، خفة الوزن ،مقاومة الحريق ،مقاومة الزلازل ،ثبات الأبعاد ،القوة والمتانة ،سهولة التركيب....وقد أثبت الواقع العملي تفوق سيبوركس على مواد البناء الأخرى تحت ظروف مناخية مختلفة حيث إستخدم في كثير من الدول مثل السويد ،ألمانيا ،فرنسا ،اليابان،...منذ مايزيد عن ٦٠ عاما

وفي مايلي نبذه بسيطة عن مميزات مواد سيبوركس :

العزل الحراري: تتفوق مواد سيبوركس على غيرها من مواد البناء من ناحية

العزل الحراري وقد بينت دراسات حديثة قام بها معهد الأبحاث

في جامعة الملك فهد للبترول والمعادن أن معامل التوصيل

الحراري لمادة السيبوركس هو ١٤ ، وات/متر درجة مئوية مما

يؤدي إلى توفير في فاتورة الكهرباء لذلك فهي تقدم حلا

إقتصاديًا للبناء بما يتوافق مع التعليمات الجديدة للعزل

الحراري

خفة الوزن :

تبلغ الكثافة الإسمية الجافة لمواد سيبوركس ٥٥٠ كجم/م

وهي تمثل تقريبا ربع كثافة الخرسانة العادية إن خفة وزن

مواد سيبوركس تحقق الفوائد التالية:

١- تقليل الأحمال على العناصر الإنشائية الأخرى

٢- استخدام عدد أقل من الشاحنات لنقل المواد
٣- سهولة التركيب وقلة عدد العمالة المطلوبة
مقاومة الحريق:

إن مواد سيوركس غير عضوية لذلك هي غير قابلة للإحتراق
ولا ينبعث منها غازات سامة أو ضارة عند حدوث الحريق
مقاومة الزلازل :

حيث تؤدي خفة وزن السيوركس إلى تقليل الإجهادات الزلزالية
وهذا ما أثبت عمليا ومن خلال ما حدث في زلزال اليابان سنة
١٩٩٥ حيث تعرضت مدينة كوبي لزلزال شدة ٢،٧ على
مقياس ريختر وصمدت خلاله مباني السيوركس أفضل من
المباني الأخرى

إستخدامات مواد سيوركس :

تستخدم كمواد إنشائية حاملة للمباني التي لاتزيد عن ثلاثة أدوار حيث
تكون الجدران والأسقف والأعتاب نظاما كاملا مما يعني الإستغناء عن
الأعمدة والجسور التي تكلف مالا وجهدا ووقتا كذلك تسهل أعمال
التشطيب كتثبيت الأبواب والشبابيك والحفر كالأعمال الكهربائية والصحية
والتحضير لرشات الدهان مما يؤدي إلى توفير الوقت والمواد والعمالة

نظام المباني بالحوائط الحاملة

يرجع تاريخ البناء بالحوائط الحاملة إلى عشرة الاف سنة قبل الميلاد حيث
أستخدم الحجر والطين في البناء لتوفرهما ومن الأمثلة على هذا النظام
من العالم : برج بابل وسور الصين العظيم مسجد أيا صوفيا في تركيا وقلعة
محمد علي في مصر أما في المملكة فجميع المباني قبل ٦٠ عاما كانت
مبنية بهذا النظام وهي لاتزال موجودة لأن مما يوضح قوة المباني
وإستمرار عمرها الزمني بإستخدام هذا النظام و عاد الغرب الى البناء
بالطوب بعد توقف عن ذلك لمدة قرن كامل بعد ظهور الخرسانة المسلحة
في القرن التاسع عشر و قد عاد استخدام الطين بعد التطور الكبير في
تقنية البناء بالطين وقد عالج هذه التقنية مشاكل البناء بالطين وادت الى
سرعة انجازة وخفض تكلفته باضافة الى سهولة تشكيله و جمال منظره .
مميزات البناء بالحوائط الحامله :

عند مقترنة البناء بالخرسانة المسلحة مع البناء بالحوائط الحاملة يظهر
مميزات البناء بالحوائط الحاملة و هي :

- (١) توفير جزء كبير من تكلفة الخرسانة المسلحة والعادية في القواعد و
الرقاب و الاعمده والكمرات .
- (٢) توفير جزء كبير من تكلفة حديد التسليح الخاص في القواعد و
الرقاب و الاعمده والكمرات .
- (٣) توفير كبير في تكلفة العمالة حيث ان هذا النظام لا يحتاج الى
نجارين وحددين الا الجزء بسيط من المبنى .
- (٤) سرعة الانجاز وسهولة العمل .
- (٥) تقليل استخدام الشدات الخشبية بنسبة ٩٠ % نظرا لاستخدام
الاعصاب الخرسانة مسبقة الصب مع البلوك الهرردي .

- (٦) الجدار هو الحامل لاسقف ولا توجد اعمدة .
 (٧) تسريع انجاز المبنى حيث من الممكن ان اكمال المبنى بعد صب الخرسانة لدور الثاني مباشرة .
 (٨) امكانية عمل الزخارف و الاقواس باشكال معمارية مميزة .
 (٩) يوفر هذا النظام الوقت والمال مع حصول على نفس المطلوب وبجوده اعلى .
 (١٠) تقليل ظهور الشروخ نتيجة لتجانس مواد الحوائط و انتشار توزيع الاحمال على الاسطح .

الأساليب المستخدمة بالسوق العقاري ١- الشراكة

التعريف : هي اشتراك اثنين او أكثر في عقد شراكه ينص على ان راس المال والربح أو الخسارة مشترك بينهما بناء على حصة كل فرد براس المال.
 الوصف : اشتراك مجموعة من الاشخاص سوى كانوا اثنين او اكثر في عقد شركة محدود المده و الاغراض لاهداف تجارية و تكون الارباح والخسائر حسب حصة كل منهما براس المال او حسب ما يتفق عليه الشركاء بناء على مصلحة العمل و انواع الشركات كما يلي :
 شركة الاموال ، شركة الاعمال ، شركة الوجوه .
 استخدامه في السوق العقاري : تستخدم الشراكة في المساهمات العقارية ، تاسيس الشركات العقارية

٢- التقيسيط

التعريف : تقديم المبيع و تأجيل الثمن .
 الوصف : تسليم المبيع للمشتري و يقبضه ويكون تحت تصرفه و يؤجل الثمن الى اجل معلوم و لا يحق للبائع زيادة السعر او استرداد المبيع اذا تاخر المشتري في دفع اقساط البيع .
 الشرائح التسويقية لتقيسيط :

١- الموظفين :

يهتم بالعادة بالتقيسيط فئة الموظفين التي تتميز بدخول مقبولة و وظائف ثابتة و عمر وظيفي

٢- غير الموظفين من ذو الدخل الثابت :

رجال الاعمال وغيرهم الذين لهم المقدره على تقديم ضمانات مقبولة مثل (عقار، ضمانات بنكيه ، كفيل غارم معروف ذو مقدره ماليه ، مستحقات لدى الدوله ، دخل من اوقاف ، غيرها) .
 استخدامه في السوق العقاري : تستخدم الشراكة في المساهمات العقارية ، تاسيس الشركات العقارية

٣- الايجار المنتهي بالتمليك

التعريف :تمليك منفعة العين بعوض ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة .

الوصف : تمليك منفعة العين أي استخدام العين والاستفادة منها مثل المنزل بالسكن ثم امتلاكها في نهاية العقد و بعد سداد كل اقساط الايجار وهو احد انواع البيع بالتقسيط و لكن يختلف عنه بانه عند تاخر المشتري عن سداد الاقساط يحق للبائع استرداد العين و يحسب مادفعة المشتري عوض للبائع عن استفادته بالعين و الشرائح التسويقية لايجار المنتهي بالتمليك هم نفس الشريح التسويقية للتقسيط .

استخدامه في السوق العقاري : تستخدم الشراكة في المساهمات العقارية ، تاسيس الشركات العقارية

٤- الاستصناع

التعريف : عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل .
الوصف : وهو عقد بيع عين يقوم الصانع بصنعة بعد التعاقد مع بيان جنس المصنوع و نوعه و قدره ومواصفاته ولا يشترط به تعجيل الثمن بل يمكن ان يكون الثمن معجلا او مؤجلا او معا و يكون البيع دينا ثابتا في الذمة و يشترط به تعيين الاجل (الزمن) لتسليم المصنوع و بيان مكان التسليم .
استخدامه في السوق العقاري : يستخدم الاستصناع في بناء و انشاء العقارات و المقاولات وتطوير المخططات

المتغيرات الاقتصادية و النشاط العقاري

تتأثر أسعار الأراضي و العقارات و أسعار المباني بشكل عام و عوائد الاستثمار في السوق العقاري بمجموعة من العوامل التي تؤثر بشكل مباشر في حجم العرض و الطلب فمن المؤكد أن أسعار العقارات تتأثر بالمتغيرات الجزئية للاقتصاد كما تتأثر بالمستوى العام للنشاط الاقتصادي .
تأثير المتغيرات الاقتصادية تأثيرها على النشاط العقاري يتأثر النشاط العقاري بمتغيرات النشاط الاقتصادي الكلي آتية :
١- ارتفاع وانخفاض أسعار الفوائد و مستوى عوائد الاستثمارات المختلفة

٢- متغير اتجاهات السكان

٣- القاعدة الاقتصادية للمناطق الجغرافية .

٤- الأنظمة و القوانين التي تحكم الأنشطة الاقتصادية

١-تأثير ارتفاع و انخفاض اسعار الفوائد و مستوى عوائد الاستثمارات المختلفة

و يختلف التأثير بالعادة بين نشاط العقار السكني و نشاط العقار التجاري عند ارتفاع و انخفاض اسعار الفوائد و مستوى التغير في عوائد الاستثمارات فقد يتجه النشاط العقاري التجاري إلى الركود بينما يحافظ النشاط العقاري

السكني على مستوى أداءه ألا انه يحدث اختلاف في مواصفات المطلوبة للمجتمع السكني مثل يتجه الناس إلى الوحدات الأصغر والأرضي الصغيرة

ويؤثر اتجاه السوق العقاري (السكني والتجاري) آلي الانتعاش أو الركود في حركة الاقتصاد الكلي بسبب أن السوق العقاري من الأنشطة القائدة بالاقتصاد الكلي و يؤثر في البداية بالأنشطة المرتبطة به مثل قطاع المقاولات و مكاتب الخدمات الهندسية ثم بالصناعات القائمة المتصلة به مثل صناعات مواد البناء ثم قطاع النقل ثم الخدمات المصرفية التي تحكم بأسعار الفوائد و اعطاء القروض و يكون تأثير السوق العقاري التجاري اكبر تجاوبا مع مستوى الأداء الاقتصادي من سوق العقاري السكني .
يحقق النشاط العقاري عوائد مالية اقل من عوائد الاستثمار في الأوراق المالية بإضافة آلي صعوبة التصرف به بالبيع أو بالشراء عند حدوث ركود اقتصادي من ما يؤدي إلى هروب الاستثمارات إلى الأوراق المالية من ما يؤدي آلي زيادة الركود في السوق العقاري و بالتالي الى ارتفاع نسبة الفائدة على القروض المرتبطة بالنشاط العقاري لارتفاع المخاطرة من ما يزيد من ركود السوق العقاري .
و يتأثر السوق بمتغير آخر من متغيرات الاقتصاد الكلي و هو متغير اتجاهات السكان الذي يتحكم به ما يلي :

معدلات الولادة والوفيات : التي تحدد متوسط أعمار المجتمع ومدى الحاجة للسكن و خطط الإسكان العامة على مستوى الدولة .
معدل أفراد الأسرة : و يحدد معدل أفراد الأسرة حجم الوحدات السكنية و الخدمات العامة لكل منطقة بمعنى آخر أن حجم أفراد الأسرة يؤثر بالتخطيط العمراني للمدن الأحياء .
أذواق المجتمع : تؤثر أذواق الناس بحركة الاقتصادية فعند يتجه الناس آلي الإسراف باستخدام مواد البناء و استخدام مواد مكلفة مستوردة قد تؤدي بالحركة الاقتصادية آلي الارتفاع و نمو في الواردات غير المنتجة .

المستوى الاجتماعي و التعليمي : و تحدد اتجاهات المجتمع في البناء فمثلا رغبة الناس بتحقيق خصوصية كاملة في منازلهم و مراكز التسوق و أماكن العمل تؤدي آلي المبالغة في استهلاك مواد البناء و ارتفاع أسعار قطاع الخدمات (المقاولات والمكاتب الهندسية) و ارتفاع المستوى التعليمي يحد من المبالغة في تنفيذ البناء و كذلك للاستخدام أنظمة هندسية حديثة بالبناء و التعمير .

