

أبريل ٢٠١٣
الغرفة التجارية والصناعية
المنطقة الشرقية
الدمام، المملكة العربية السعودية

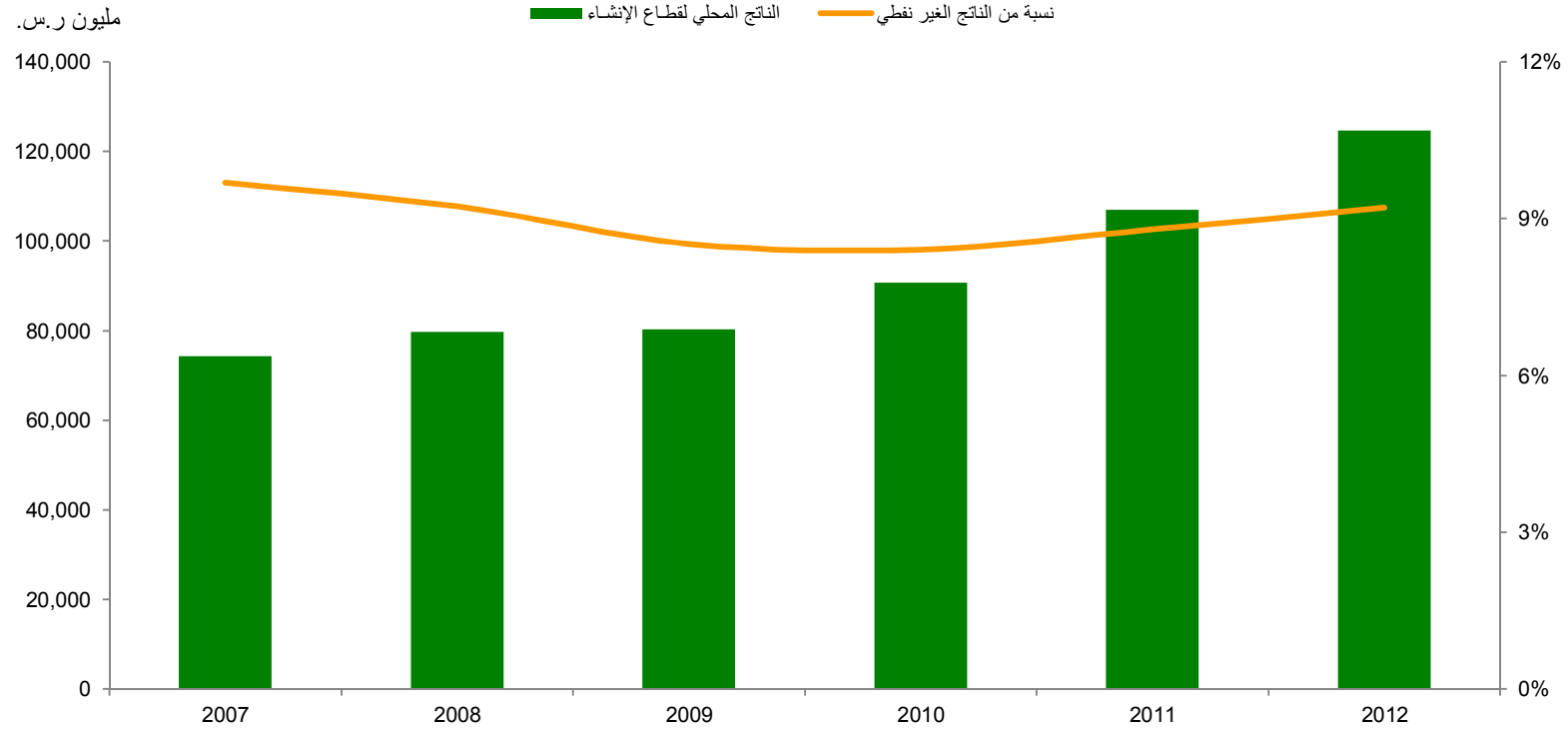
مصادر التمويل في قطاع الإنشاء

د. سعيد بن عبدالله الشيخ
كبير الإقتصاديين بالمجموعة
البنك الأهلي التجاري

- أفاق قطاع الإنشاء بالمملكة العربية السعودية
- نمو الناتج المحلي الإجمالي
- إجمالي تكوين رأس المال الثابت
- العقود التي تمت ترسيبتها (٢٠٠٨ – ٢٠١٢)
- بيئة وفرص التمويل
 - التمويل المصرفي
 - التمويل البديل
 - التحديات

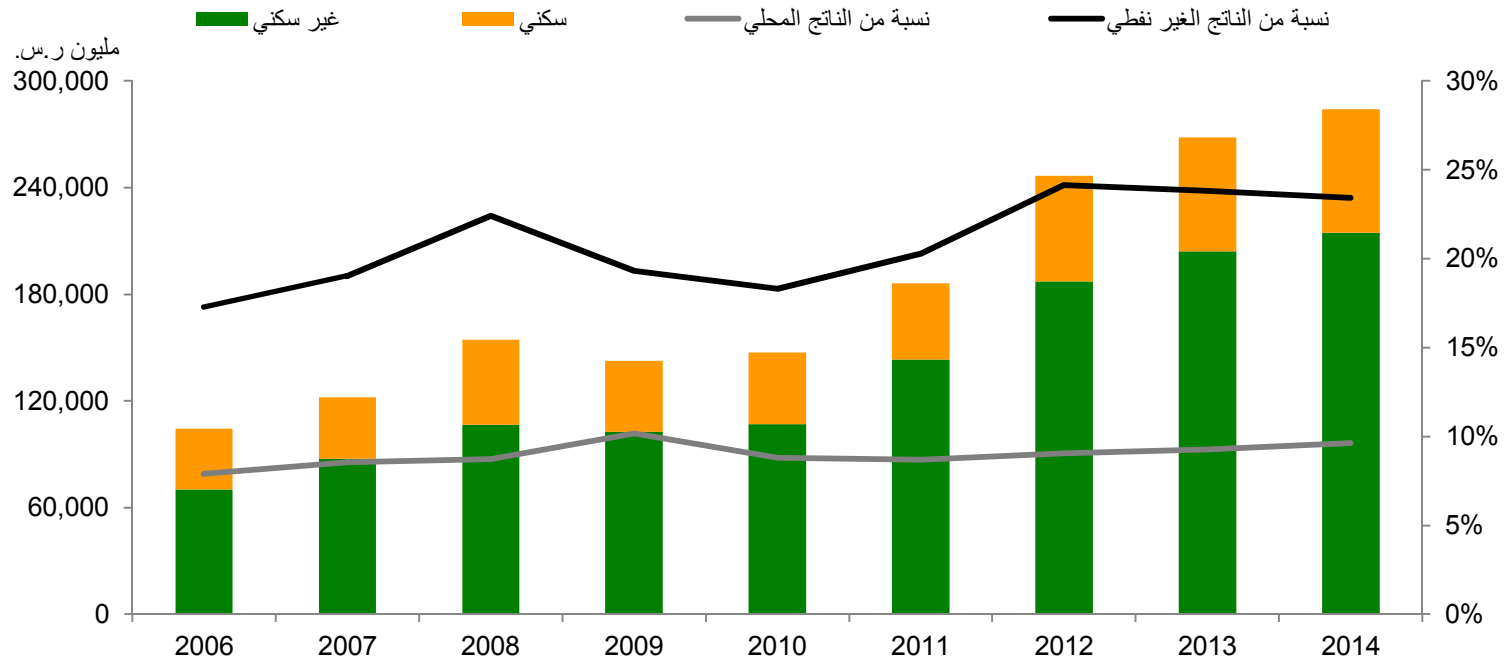
كان لتباطؤ الاقتصاد العالمي دور مؤثر في تراجع نمو الإنفاق الإنشائي في عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ نتيجة لتأجيل وإلغاء العديد من المشاريع. وقد تبع ذلك إلتعاش قوي في عام ٢٠١١ و ٢٠١٢، حيث من المتوقع أن يتواصل النمو في المدى القريب

الناتج المحلي لقطاع الإنشاء



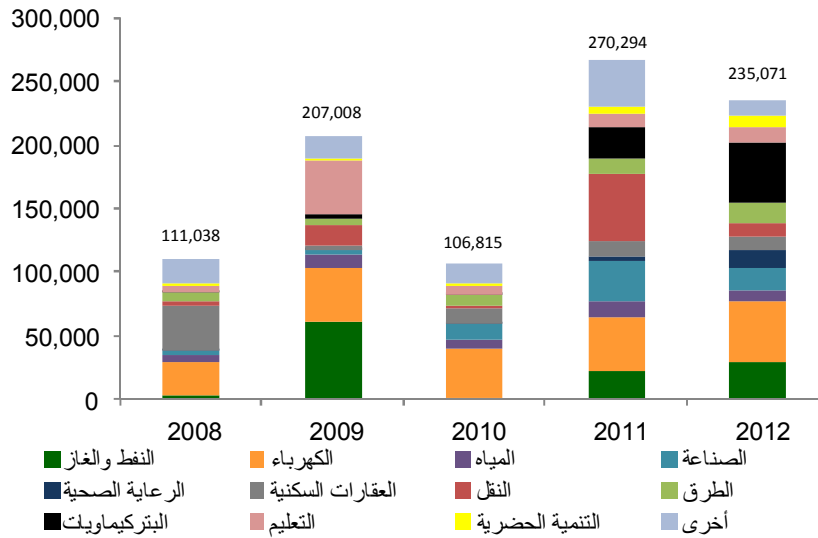
شكل الإنفاق الحكومي خلال السنوات القليلة الماضية في قطاعات الطاقة، والمياه، والنقل، والعقار، والطرق مجالات ذات أولوية تتطلب التعزيز. وشكل إنفاق رأس المال الثابت على العقارات السكنية وغير السكنية ما يقدر بحوالي ١٠,٦% من الناتج المحلي الإجمالي، و ٢٥% من الناتج المحلي غير النفطي في عام ٢٠١٢

الاستثمارات الثابتة السكنية وغير سكنية

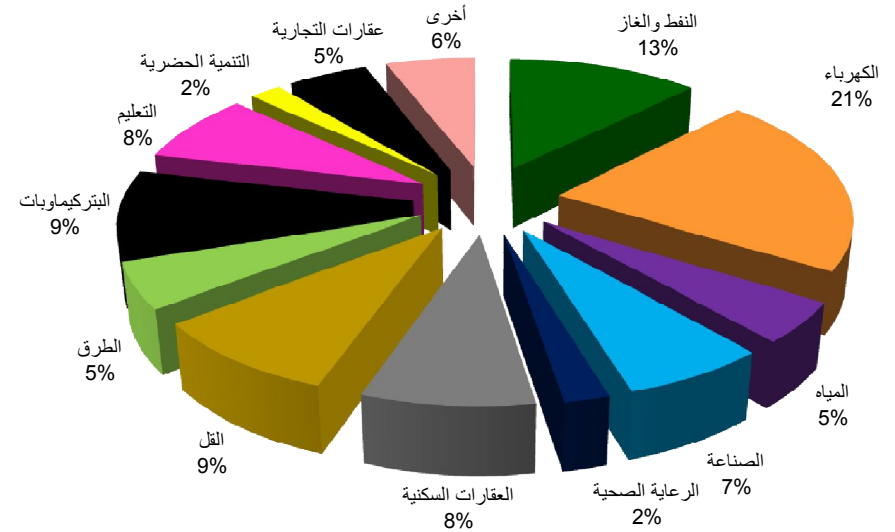


بلغت قيمة العقود التي تمت ترسيبتها ٢٣٥ مليار ريال خلال عام ٢٠١٢، أي أقل من الرقم القياسي المسجل في عام ٢٠١١. وإن الاستثمارات المكثفة في قطاعات الطاقة والبتروكيماويات والصناعة قد عززت الطلب المتصاعد على مواد ومعدات البناء ورأس المال البشري.

قيمة العقود التي تمت ترسيبتها حسب السنين (مليون ريال)



نسبة العقود التي تمت ترسيبتها حسب السنين ٢٠١٢-٢٠٠٨ (مليون ريال)



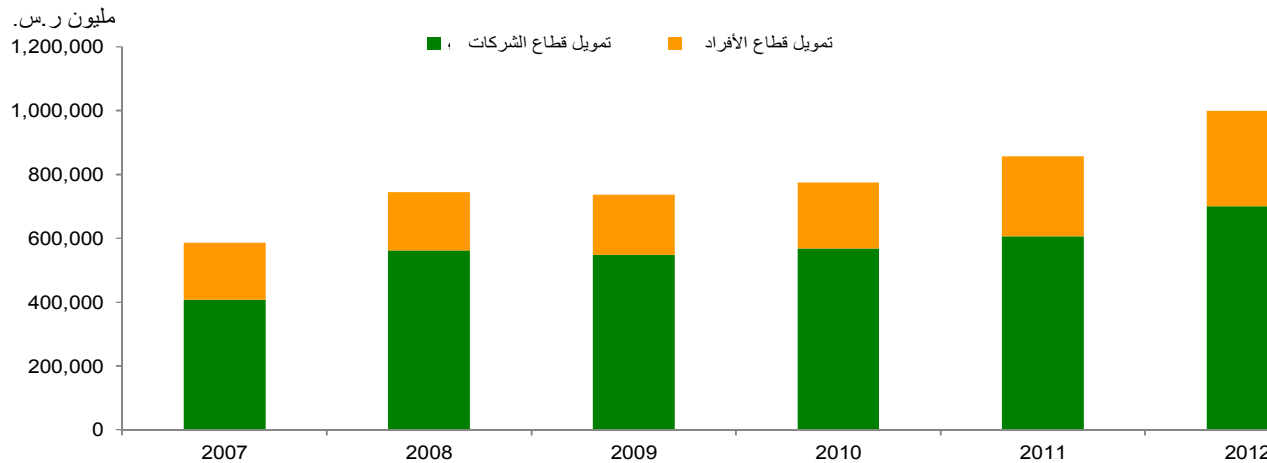
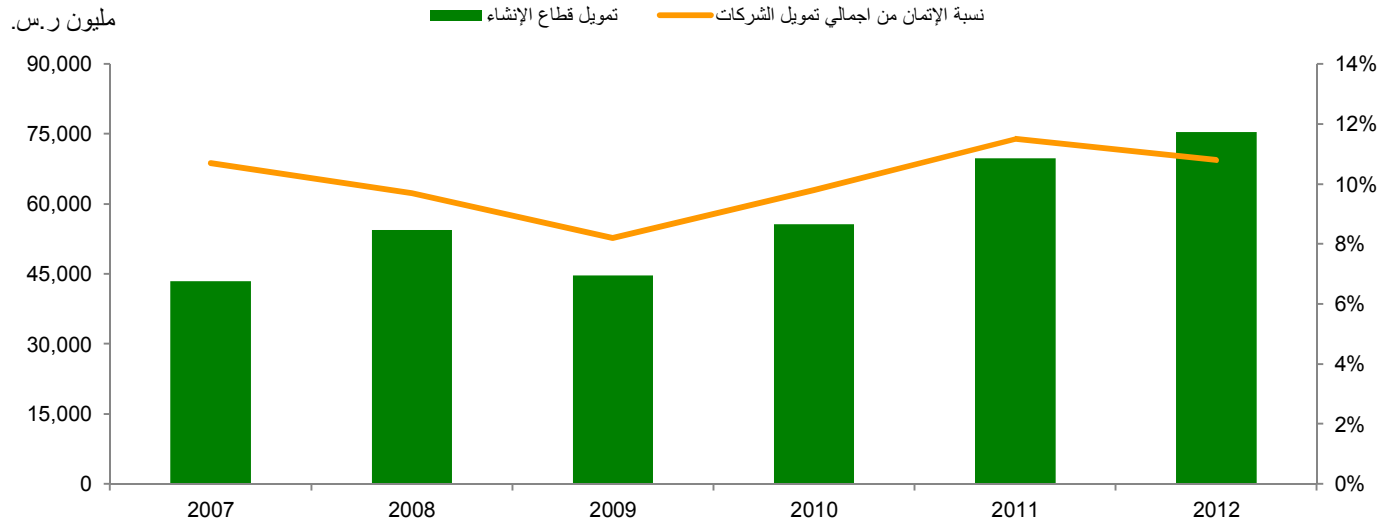
العدد الكبير من المشاريع الضخمة المستمرة في المملكة وفرّ العديد من فرص الإقراض للممولين المحليين والدوليين على حد سواء. وقد درج الحال على أن يكون الإقراض المصرفي والمؤسسات الاستثمارية الحكومية هي الأنماط الأكثر توفراً لتمويل المشاريع الإنشائية

- المشاريع الضخمة، والتي تشمل شركة التعدين السعودية العربية (معادن) وهيئة تحلية المياه المالحة، لتشييد محطة التحلية برأس الخير، إستقطبت تمويلاً من بنوك محلية ودولية.
- ٢,٥ مليار دولار من البنك الياباني للتعاون الدولي (JBIC)
- ١,٢ مليار دولار من البنوك السعودية
- ٤٩٥ مليون دولار تم توفيرها من بنوك دولية أخرى

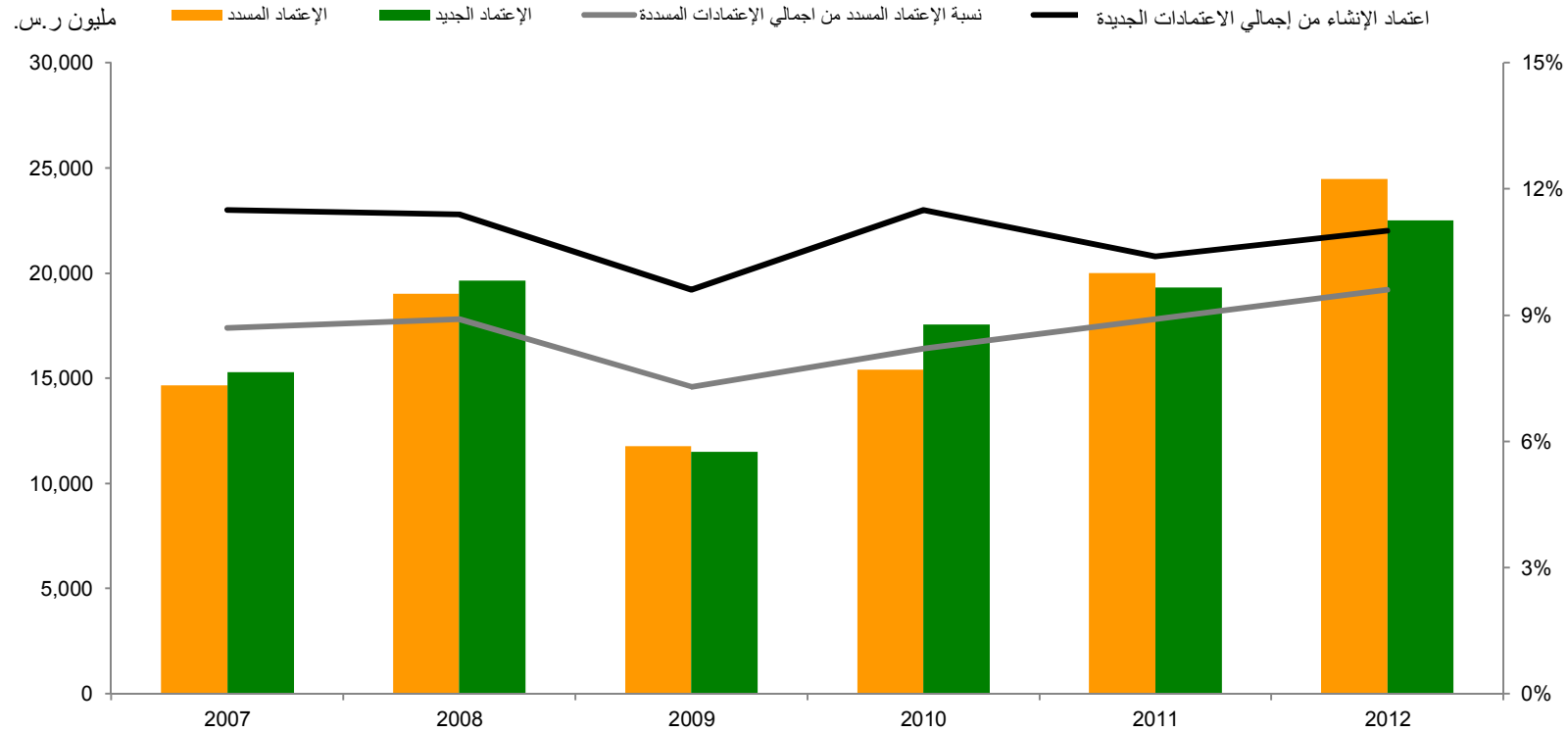
▪ ستتوفر غالبية تمويل شبكة سكك حديد الحرمين عالية السرعة، والذي يبلغ ٤١ مليار ريال، من صندوق الاستثمارات العامة، إلى جانب القروض التجارية.

▪ بوتيرة متزايدة، تتم ترسية العديد من المشاريع الضخمة لمقاولين آسيويين وأوروبيين، نظراً لما يتمتعون به من خبرة عالمية وحتى محلية. ويواصل مقاولون محليون، مثل بن لادن السعودية وأوجيه السعودية، الهيمنة على سوق المقاولات على إمتداد القطاعات.

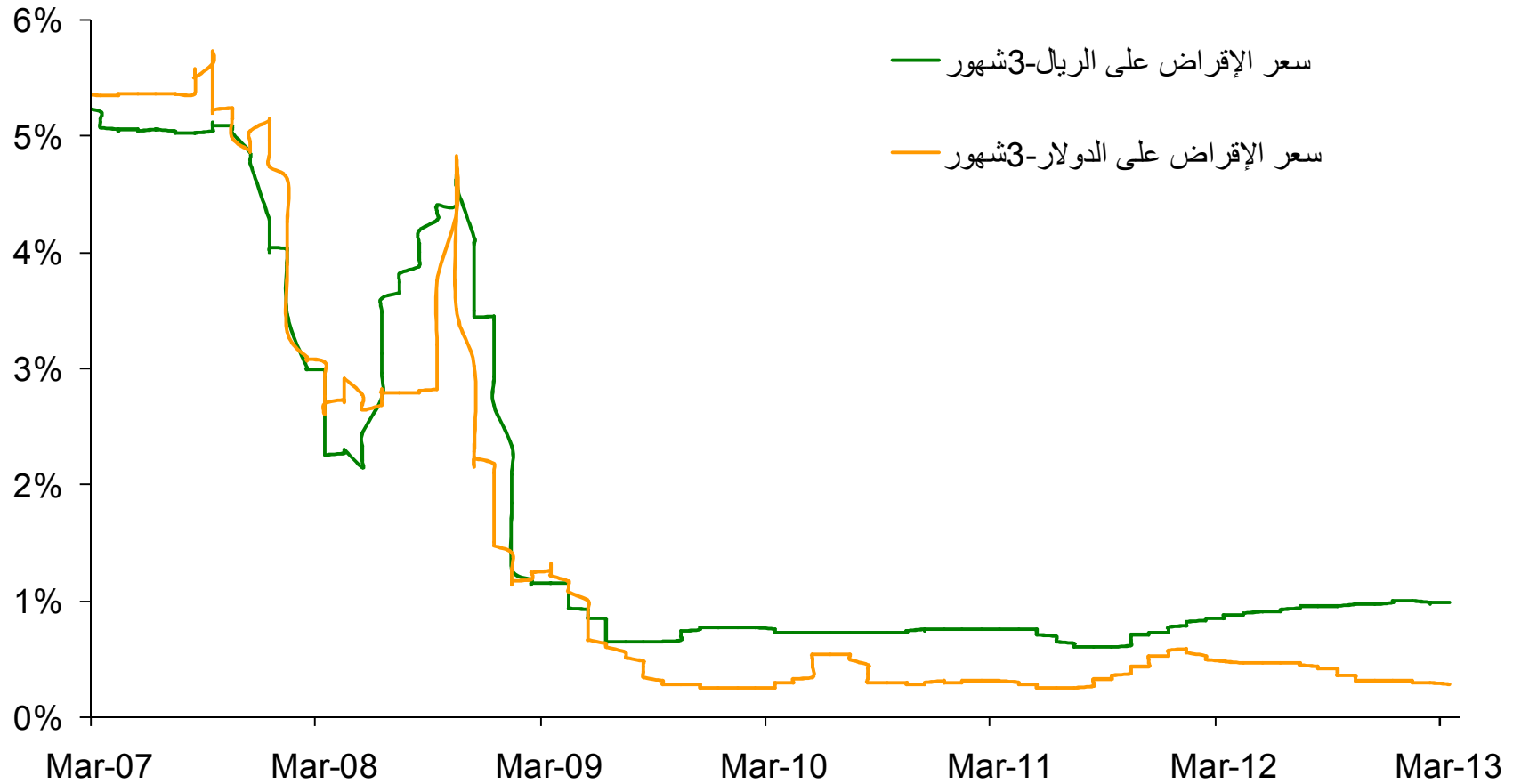
إن حجم الأموال العامة التي تضح في الاقتصاد سيساعد في إستمرارية نمو الائتمان المصرفي المقدم لنشاطات البناء والإشياء. وقد تجاوزت حصة الائتمان المصرفي لقطاع البناء والإشياء في عامي ٢٠١٢ و ٢٠١١ مستوياتها في فترة ما قبل الأزمة المالية



تناقصت بحدة اعتمادات الائتمان المسددة والجديدة الصادرة عن البنوك التجارية لمراد البناء فيما بين عامي ٢٠٠٨ و٢٠٠٩. بيد أنها عاودت الارتفاع في عام ٢٠١٠، وواصلت النمو حتى عام ٢٠١٢ لتبلغ ٢٤ مليار ريال و٢٢ مليار ريال على التوالي.



مع بقاء التضخم في نطاق محدود، لم تجد مؤسسة النقد أي مبرر لإستخدام أدوات لتقليص السيولة في ظل نمو ائتمان معتدل . حيث أدى ذلك إلى تعزيز استقرار تكاليف الإقراض بالريال و سجل متوسط سعر الفائدة لأجل ٣ شهور ما بين البنوك ٦٩ و ٩١ نقطة في عام ٢٠١١ و ٢٠١٢



تمثل بنية القطاع شبه الاحتكارية، وجداول السداد المطولة مع تقلبات النفقات النقدية، ترسية العقود على الأقل عطاء، وضبابية نظام تصنيف المقاولين أهم التحديات أمام البنوك في تمويل قطاع المقاولات .

- ما يتسم به القطاع من بنية شبه احتكارية، يهيمن عليها بضعة مقاولون، يؤدي إلى مخاطر تركيز الائتمان.
- إن مشكلة جدولة السداد المطولة من جانب شركات كبيرة، مثل أرامكو السعودية وسابك، يثير القلق إزاء تقلبات التدفقات النقدية المستحقة على المقاولين للمقاولين.
- وتمثل قاعدة "أقل عطاء" مصدر قلق آخر للبنوك. ورغم أنها تحقق الإنصاف، إلا أنها قد تؤدي إلى ترسية العقود على مقاولين يفتقرون إلى الإمكانيات والقدرات لإنجاز العمل بالمستوى المطلوب وفي التوقيت المحدد.
- عدم توفر الشفافية في "نظام تصنيف المقاولين" يجعله نظام مضلل.
- التركيز على القدرة الفنية، وإغفال التركيز على القدرات المالية والإدارية لدى المقاول.

يكتسب تمويل المقاولين، زخماً في المملكة، حيث تفضل البنوك القروض ذات الآجال القصيرة، فضلاً عن التدفقات النقدية المضمونة من الجهات المالكة للمشاريع الحكومية

• يوفر مجمل التمويل للمقاولين أموالاً لتغطية رؤوس أموالهم العاملة فيما بين تلقي الدفعات من الجهات المالكة للمشاريع، وفي معظمها قصيرة الآجال.

• يحتل تمويل المقاولين بالمملكة للمشاريع الكبيرة رغبة من البنوك، كما هو الحال بالنسبة لمجموعة بن لادن التي تحصلت على ٢،٣ مليار ريال من خلال تمويل بنكي من قبل مؤسسات مصرفية محلية ودولية المقاولين لمشروع تطوير مطار الملك عبد العزيز بجدة.

• ينوع بعض المقاوليين مصادر التمويل كما هو الحال بالنسبة لمجموعة بن لادن التي أصدرت صكوك بقيمة ٢٦٧ مليون دولار

ترتيب موارد مالية كافية عند البدء في المشاريع يمثل تحدياً كبيراً للمقاولين وبالذات المؤسسات المتوسطة والصغيرة .

- عند ترسية المشروع، يقدم المقاول ٥% ضمان الأداء للمالك من أجل الحصول على ١٠% الدفعة الأولى.
- تطلب البنوك تغطية ١٠٠% على إصدار ضمان الأداء.
- عند قيام المقاول بفتح اعتماد توريد المواد، يطلب البنك هامش على قيمة الاعتماد من ٢٥% إلى ١٠٠%.
- هذه الأمور تضغط على المقاول لترتيب رأس مال تشغيلي كاف من أجل البدء في العمل.

أن تأسيس صندوق تموي لتمويل المقاولات وبالذات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة سوف يمكن من تطوير قطاع المقاولات ويحد من الاحتكار

- هيئة سنغافورة لقطاع البناء والأنشاء
- صندوق الاستثمارية لإمكانيات الأنشاء
- المؤسسات : مشروعات تطوير إمكانيات الأعمال
- الصناعة : مشروعات مشتركة لمجموعة من الشركات لتطوير الإمكانيات الجماعية
- لا يتعدى النطاق الزمني ٣ سنوات أشتراط البدء في المشروع خلال سنة من استلام التمويل.
- صندوق دترويت للتنمية (١٥ مليون دولار)
- قروض (Bridge loans) ما بين المراحل البدائية وقبل بداية البناء.
- قروض صغيرة لأغراض رأس المال العامل، تمويل الآليات وحيازات الأعمال
- قروض قبل البدء في البناء
- حساب تمويل للمقاولات (Line of credit)

شكراً جزيلاً