

انتقدت حرق الأسعار وسيطرة المطورين العقاريين على إدارة مشروعاتهم

# «ستراتوم»: سوق إدارة جمعيات الملاك تحت

خلال الحديث بين أوساط الملاك عن الأوضاع السيئة التي ستؤول إليها البداية في حال تغيير الشركة القائمة عليها حالياً.

## أسعار الشركات

وحول عناصر وأسعار شركات إدارة جمعيات الملاك، قال الفهيم، إن «أرباح تلك الشركات لا تأتي إلا من تعدد المشروعات لدى الشركة، فالبرج الواحد، حتى لو كان ضخماً، فإنه يمثل عبئاً مالياً على الشركة، ويزيد من الضغوط عليها، لذلك، فإن من مصلحة كل شركة أن ترفع حصتها في السوق، ولا تسيطر عليها شركات قليلة».

وفي ما يتعلق بالأسعار التي تحصلها الشركات لإدارة جمعيات الملاك، أوضح الفهيم أن «هناك متوسطات أسعار لكل منطقة من مناطق التملك الحر، ونوعان من التسعير، الأول بالقدم المربعة، والآخر بالوحدة»، لافتاً إلى أن معظم الشركات تنجأ إلى التسعير بالقدم المربعة، وإن كان النظامان متقاربين، فيما يراوح سعر الوحدة بين 800 و1000 درهم.

وأضاف أن «سعر القيد المربعة في منطقة (المدينة العالمية) يراوح بين 55 و70 فاساً، وفي منطقتي (الخليج

العقارية، ولا تعطي مساحة للشركات المستقلة المنافسة في مشروعاتها».

وأضاف أن «إجمالي عدد الشركات المرخصة العاملة في هذا القطاع تصل إلى 32 شركة، في ظل سوق لم يكتمل فيه تطبيق قانون جمعيات الملاك، ما يزيد من الصعوبات على الشركات المستقلة، التي تعتبر الأكثر عدداً في السوق حالياً».

وطالب الفهيم، دائرة الأراضي والأمل، بوقف تراخيص شركات إدارة جمعيات الملاك حالياً، قائلاً إن «السوق وفي ظل عدد جمعيات الملاك المسجلة حتى نهاية النصف الأول من العام الجاري، الذي لا يجاوز 300 جمعية، بات متخماً، خصوصاً في ظل استحواد الشركات التابعة للمطورين العقاريين، على الحصة الكبرى منها».

وأضاف أن «وقف ترخيص شركات جديدة، يكون بشكل مؤقت، حتى دخول عدد أكبر من المشروعات ضمن قانون جمعيات الملاك، إذ لاتزال مشروعات عدة لم تسجل ضمن جمعيات الملاك، نتيجة توقف أو تأجيل العبد من المشروعات في ظل تداعيات الأزمة العالمية».

وذكر أن «شركات إدارة جمعيات

## أمير الألفي • دبي

أكدت شركة «ستراتوم» لإدارة جمعيات الملاك، أن سوق شركات إدارة جمعيات الملاك، لا تتمتع بقدر كبير من المنافسة العادلة، وتحتاج إلى آليات ضبط ورقابة تحفظ شفافية المنافسة، خصوصاً بعد احتكار الشركات التابعة للمطورين العقاريين إدارة جميع مشروعاتهم.

وأفادت «الإمارات اليوم»، بأن هناك ممارسات غير منضبطة، يجب على الجهات الرقابية أن تتابعها مثل حرق الأسعار، مشيرة على لسان مديرها التنفيذي، سعيد عبد الكريم الفهيم، إلى أن قانون جمعيات الملاك والملكية المشتركة، لم يوثق ثماره بالشكل المطلوب حتى الآن.

## منافسة غير عادلة

وتنصيلاً، قال الشرك والمدير التنفيذي في شركة «ستراتوم» لإدارة جمعيات الملاك، سعيد عبد الكريم الفهيم، إن «سوق إدارة جمعيات الملاك لا تتمتع بقدر كبير من المنافسة العادلة، إذ يسيطر على السوق حالياً، شركات تابعة لشركات التطوير الكبرى، تستحوذ على مشروعاتها

## الشريك والمدير التنفيذي في شركة «ستراتوم» لإدارة جمعيات الملاك

سعيد عبد الكريم الفهيم:

## «قانون جمعيات الملاك والملكية المشتركة لم يؤت ثماره بالشكل المطلوب، ويحتاج إلى مزيد من الوقت للتطبيق الفعال».



الملاك التي تتبع شركات التطوير العقاري، وتستحوذ على حصة الأغلبية في السوق، لم تعد ككتفي بما لديها، بل أصبحت تتنافس في مشروعات أخرى، الأمر الذي يعتبر غير عادل، إذ تمنع الشركات الأخرى من تقديم عطاءات لإدارة مشروعاتها، في وقت تنافس على مشروعات غيرها في السوق».

وأكد الفهيم ضرورة وضع استثناءات للمشروعات الضخمة التي تمثل رموزاً عقارية في دبي، مثل «برج خليفة»، معتبراً أن من الطبيعي أن تظل تلك المشروعات تحت رعاية الشركة التي

طورته، لأنها أفضل من يقوم بذلك. ممارسات غير منضبطة، يجب على الجهات الرقابية أن تتابعها وتضبطها، إذ تتقدم شركات ملاك لا بعطاءات وعروض لإدارة جمعيات ملاك لا تتناسب مع السوق، أي حرق أسعار، مشترطاً أن يكون لها الحق في إدارة البداية حصرياً، يبيعاً وشراءً وتأجيراً، ما يولد أرباحاً مرتفعة».

وأكد أن «عمولة البيع للوحدة السكنية

# لحج إلى آليات تضمن المناقصة العادلة



تصوير: باتريك كاستيلو

الشركات تحتمل بين 80 فلساً ودرهم للقدم المربعة في «الخليج التجاري».

الأراضي والأماكن في دبي، فإن لأن «القانون لم يوثق ثماره بالشكل المطلوب حتى الآن، إذ لا يزال التطبيق الفعلي والنفاذ له غائباً بعض الشيء، كما أنه لم يأخذ الشكل النهائي، إذ لا يزال يشهد بعض التعديلات».

وأضاف أنه «وفي بداية وضع القانون، فإنه كان غير مسموح لشركات التطوير العقاري أن تنشئ أو ترخص شركات إدارة جمعيات ملاك، لكنه سمح لها بعد ذلك، فأصبح لمعظم شركات التطوير العقاري شركات في هذا القطاع».

وبين الفهم أن «من القاطن المعوقة التي تواجه جمعيات الملاك، وباتت تمثل ضغناً عليها، فتح حساب مصرفي لتلك الجمعيات، إذ لا تمتلك إدارة الجمعيات حساباً مستقلاً عن المطور، ما أثار كثيراً قيام تلك الجمعيات بضرورة المنوط به»، متوقعاً أن تحيز الدائرة مكانية فتح الحساب قبل نهاية العام الجاري.

وأشار الفهم إلى وجود صعوبة في معرفة جمعيات الملاك المسجلة في الدائرة، مما يترك مخاطبتها أو الدخول في مناقصات لها، الأمر الذي يمثل صعوبة على شركات القطاع، ويضيق الفرص والتنافسية بين الشركات».

## دور شركات الإدارة

قال الشريك والمدير التنفيذي في شركة «ستراتوم» لإدارة جمعيات الملاك، سعيد عبد الكريم الفهم، إن «شركات إدارة جمعيات الملاك منوط بها، إدارة البنية عوفاً عن جمعية الملاك، بالتشارك معها، إذ إن من المهام الرئيسة: الاتفاق مع شركات الصيانة وأعمال النظافة، والأمن، من خلال تقديم أفضل العروض والخدمات لجلس إدارة الجمعية، والمتابعة معها».

وأوضح أن «دور الشركات لا يقتصر على الإدارة فحسب، بل يمتد إلى كيفية تطوير البنية، وإيجاد سبل تمويل إضافية، مثل استغلال المساحات الاعلانية، واستخدام مساحات لأغراض تجارية، والبحث عن أفكار من شأنها زيادة عائدات البنية لمصاحبة صندوق الجمعية».

التجاري) و(مرسى دبي) بين 80 فلساً ودرهم، فيما تنقسم منطقة (واحة دبي لسيليكون) إلى فئتين: الأولى الخاصة بالبنائيات العادية التي لا تتضمن مساحات وصلات العلب، ويراوح سعر القدم المربعة فيها بين 70 و85 فلساً، والأخرى بين 80 فلساً ودرهم».

ولفت إلى أن «هناك بعض العوامل التي تتحكم بالأسعار، مثل حالة البنية، وأغراض السكن، إذ إن بناية ضخمة تضم وحدات سكنية وفندقية، ومكاتب، لا تعامل كما البنايات السكنية».

## قانون الملكية المشتركة

ولفت الفهم إلى قانون جمعيات الملاك والملكية المشتركة الذي نظمته دائرة