

ودائما .. عمار يا مصر

الاستثمار العقاري (2) دور المستثمر

- تحدثت في المرات السابقة عن أهمية الاستثمار العقاري (السليم) كمولد من مولدات الحركة الاقتصادية سواء في ترويج صناعات مغذية للمنتج العقاري أو في توفير العمالة اللازمة لهذا النوع من الانتاج. وأوضحت أن هناك أدوارا للدولة ولآليات التمويل (البنوك والصناديق) وللقطاع الخاص المستثمر في هذا المجال.. وان هذه الأدوار تتكامل في إطار الواقع الاقتصادي الذي نعيشه حاليا بعد أن أصبح دور الدولة تمكين القطاع الخاص من الأداء في إطار المستهدف في خطة التنمية الاجتماعية والاقتصادية. وتحدثت في المراتين السابقتين عن دور الدولة في هذا المجال.. واليوم نتحدث عن دور القطاع الخاص المستثمر العقاري.
- والمستثمر العقاري شأن كل مستثمر.. شخص أو شخص اعتباري تواجدت لديه الرغبة في توظيف جزء من أمواله في الاستثمار العقاري.. والمنتج العقاري شأنه شأن أي منتج آخر صناعي أو زراعي له مدخلات تتكامل في منظومة انتاجية لتكون هناك مخرجات يستقبلها الطالب عليها ما دامت في إطار متطلباته وامكانياته في مواقع التوزيع التي تيسر للراغب فيها الحصول عليها.. وعملية الاستثمار العقاري لا تخرج عن نفس الاسلوب بداية بدراسة السوق للتعرف على نوعية الطلب والشرائح الاجتماعية والاقتصادية المستهدفة وقبل أن تبدأ العملية التخطيطية والتصميمية لابد من هذه الدراسة وما يتكامل معها من دراسات اقتصادية وتمويلية تؤكد للمستثمر جدوى مشروعه في مدى زمني محدد.. ويتكامل المعطيات الفنية يعهد المستثمر بها الى مخطط عمراني ومصمم عمراني ومعماري له من الخبرات ما تؤهله لإنتاج المادة الصالحة لبدء الحملة التسويقية المناسبة والتي تخرج عن الاشتراطات التخطيطية والبنائية التي تلزم لحصول المشروعات على الموافقات الحكومية اللازمة.. وبعد الحصول على هذه الموافقات تبدأ عملية اعداد المستندات التنفيذية طبقا للبرامج التنفيذية التي تتواءم مع برامج ادارة المشروع المخطط ومراحل التنفيذ والتي تكون صالحة للطرح على مقاولي أو مقاول التنفيذ تحت الاشراف الدائم لمن قام بالتصميم لضمان رقابة الجودة وحسن الأداء وطبقا لما تم طرحه للتسويق وتم الالتزام به وما يتفق مع الدراسة التمويلية للمشروع حتى يتم تحويل المشروع الى حقيقة واقعة ويبدأ تسليم الوحدات لمن طلبها وتعاقد عليها.. والمصادقية هنا هي لب القضية التي تفتح الطريق للمستثمر العقاري ليسير في هذا الطريق مستثمرا ما حصل عليه من سمعة وما تراكم عليه من خبرات..
- الدور في تلخيص وببساطة.. يوفر الرغبة الصادقة وحبذا لو توافر معها سمعة طيبة في المصادقية والخبرة في مجال الاستثمار العقاري ثم دراسة حقيقية للطلب في الواقع المخصص للاستثمار وللقدرات الاقتصادية للشرائح الاجتماعية الطالبة.. واعداد الدراسة التمويلية المناسبة سواء للتنفيذ او لتمويل المشتريين.. ويوفر ادارة عامة المشروع تعرف الاختيار السليم للعناصر الفنية والتسويقية والتمويلية المناسبة لنوعية المشروع وتعرف كيف نتابع المشروع حتى تحقيقه طبقا لما تم دراسته اقتصاديا.. لتستمر عجلة الاستثمار من مشروع الى آخر.. وتتكامل الأدوار. ودائما عمار يا مصر..