



دورة إدارة المحافظ العقارية الحكومية والمؤسسية: سجل العقارات ومعايير المساحات والترشيد والتصرف في الفائض



دورة إدارة المحافظ العقارية الحكومية والمؤسسية: سجل العقارات ومعايير المساحات والترشيد والتصرف في الفائض

مقدمة:

دورة إدارة المحافظ العقارية الحكومية والمؤسسية دورة تمتد 5 أيام، موجهة لوححدات أملك الجهات الحكومية وفرق عقارات الشركات التي تشغل مبانيها وأراضيها، وتنتهي بإعداد خطة ترشيد المحفظة العقارية والتصرف في الفائض لجهة افتراضية. فكثير من الجهات العامة والشركات تدفع إيجارات لمكاتب نصف شاغرة، وتحتفظ بأراض غير مسجلة لا يعرف أحد عنها شيئاً، وتجدد عقود الإيجار تلقائياً لغياب سجل يبين ما تملكه المحفظة وما تكلفه وما تحتاجه فعلاً. ويتولى المشاركون إدارة مبان مشغولة أو عقود إيجار أو ملفات أراض، ويعملون على دراسات حالة مبنية على بيانات العقارات وأعداد الإشغال وجداول العقود. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة.

أهداف الدورة:

- بناء سجل عقاري يحصر كل قطعة أرض ومبنى مملوك أو مستأجر مع نوع الحيازة وصك الملكية والمساحة والإشغال وتكلفة التشغيل والحالة
- وضع معايير الإشغال والمساحات للمباني المكتبية والخدمية وقياس كل موقع مقابلها بأدلة الاستخدام الفعلي
- المفاضلة بين الاستئجار والتملك للعقارات المشغولة على أساس صافي القيمة الحالية للتكلفة وإدارة مواعيد الإنهاء والانتهاء والتجديد عبر محفظة العقود
- تصميم برامج الدمج والتجميع في مقرات مشتركة ومراكز موحدة تحرر المساحات الفائضة وتغلق المواقع ضعيفة الاستخدام
- تحديد الأراضي والمباني الفائضة واختيار مسار التصرف أو تحقيق العائد المناسب مثل البيع في السوق المفتوح أو التأجير طويل الأجل أو الشراكة التطويرية أو البيع مع إعادة الاستئجار
- حوكمة المحفظة العقارية من خلال استراتيجية عقارية ومؤشرات أداء ومسار اعتماد لقرارات الاقتناء والاستئجار والتصرف

الفئة المستهدفة:

- وحدات أملاك الدولة والعقارات الحكومية المسؤولة عن حصر الأراضي والمباني لدى الوزارات والهيئات والبلديات
- فرق عقارات الشركات المسؤولة عن محفظة المقر الرئيسي والفروع ومواقع التشغيل لدى الجهة الشاغلة المالكة
- فرق إدارة عقود الإيجار المسؤولة عن مواعيد العقود وموازات الإيجار وقرارات التجديد أو الخروج
- فرق تخطيط المساحات والإسكان الوظيفي المسؤولة عن توزيع المساحات على الإدارات ووحدات العمل
- فرق المالية والموازنة المسؤولة عن تكلفة التشغيل وأهداف خفض الإيجارات وعوائد التصرف في العقارات
- فرق التصرف في الأراضي والعقارات المسؤولة عن تجهيز المواقع الفائضة للبيع أو التأجير أو الشراكة

محاور الدورة:

اليوم 1: سياق المحفظة العقارية للجهة الشاغلة وخط الأساس

- منظور الجهة الشاغلة المالكة مقابل منظور المستثمر العقاري
- تقسيم المحفظة العقارية حسب الاستخدام ونوع الحيازة والدور الاستراتيجي
- محركات تكلفة الإشغال بين الإيجار والتشغيل والأصول العقارية المعطلة
- قالب قاعدة الحقائق للمواقع وعقود الإيجار والأراضي
- التقييم الذاتي لنضج إدارة العقارات وملخص فجوات الوضع الحالي

اليوم 2: نموذج بيانات السجل العقاري ومعايير المساحات

- نموذج بيانات السجل العقاري برقم تعريف موحد لكل عقار
- حقول ملكية ونوع الحيازة والقيود على قطع الأراضي
- قواعد تسجيل المساحات الإجمالية والصافية والقابلة للاستخدام
- معايير المساحات المكتبية بحساب المساحة لكل محطة عمل
- منهجية دراسة الاستخدام بأعداد الموظفين وذروة الإشغال

اليوم 3: قرار الاستئجار أو التملك وإدارة مواعيد عقود الإيجار

- تحليل الاستئجار أو التملك على أساس صافي القيمة الحالية للتكلفة
- تقويم مواعيد العقود للإنهاء المبكر والانتهاء ومراجعة الإيجار
- شجرة قرار التجديد أو إعادة التفاوض أو الخروج لكل عقد
- أهداف خفض الإيجارات وأداة متابعة وفورات المحفظة المستأجرة
- خيارات البناء حسب الطلب والمباني الحكومية المملوكة والمجمعات المشتركة

اليوم 4: برامج الدمج والتصرف في الفائض ومخاطر المحفظة

- نموذج الدمج في مراكز موحدة ومقرات مشتركة للمكاتب المتفرقة
- اختيارات تحديد العقارات الفائضة ومبررات الاحتفاظ بها
- مقارنة مسارات التصرف بين البيع والتأجير طويل الأجل والشراكة
- مخاطر البيع مع إعادة الاستئجار على تعهدات الإشغال الطويلة
- هياكل استرداد القيمة المضافة للأراضي والشراكات التطويرية المشتركة

اليوم 5: دراسة حالة: خطة ترشيد المحفظة العقارية والتصرف في الفائض

- مراجعة السجل العقاري للجهة محل الحالة وسجل فجوات البيانات
- تحليل فجوات معايير المساحات في مواقع الحالة المكتبية
- اختيار سيناريو الخروج من العقود والدمج في الحالة
- لوحة مؤشرات أداء المحفظة للمساحة والتكلفة والشغور لكل موظف
- استكمال خطة الترشيح والتصرف في الفائض وعرضها على لجنة العقارات

المهارات التي ستكتسبها:

- تصميم السجل العقاري
- وضع معايير المساحات
- تحليل استخدام المساحات
- تحليل الاستئجار أو التملك
- إدارة مواعيد عقود الإيجار
- تخطيط برامج الدمج
- التصرف في العقارات الفائضة
- حوكمة المحفظة العقارية

لماذا تحضر هذه الدورة:

- إعداد خطة ترشيد المحفظة العقارية والتصرف في الفائض لجهة افتراضية ورفعها إلى لجنة العقارات أو المدير المالي أو مجلس الأملاك
- تحديد العقود التي تجدد أو يعاد التفاوض عليها أو يخرج منها، والمواقع التي يحتفظ بها أو تدمج أو تحرر، بأدلة السجل ودراسة الاستخدام
- تجنب دفع إيجارات لطوابق خالية والاحتفاظ بأراض معطلة غير مسجلة وبيع المواقع الفائضة بمسار غير مناسب
- نقل قالب السجل وجدول معايير المساحات وتقويم مواعيد العقود ومصفوفة مسارات التصرف إلى فرق العقارات والمالية

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يقدم المشاركون خطة ترشيد المحفظة العقارية والتصرف في الفائض إلى لجنة العقارات والمدير المالي ورؤساء الإدارات التي تشغل المباني. وتعتمد هذه الجهات على الخطة في إقرار الخروج من العقود وتحركات الدمج والمواقع المحتفظ بها والعقارات الفائضة المطلوب تحريرها، مع مسار التصرف لكل منها. وبعد أول موعد عقد أو أول عملية تصرف وفق الخطة، تقارن وحدة العقارات وفورات الإيجار الفعلية والمساحات المحررة وعوائد التصرف بما ورد في الخطة، ثم تحدث السجل ومعايير المساحات وأهداف المؤشرات.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشاركون قبل دورة إدارة المحافظ العقارية الحكومية والمؤسسية؟

يحتاج المشاركون إلى خبرة عملية في إدارة مبان مشغولة أو عقود إيجار أو ملفات أراض أو موازنات الإسكان الوظيفي، ولا يشترط مؤهل في التقييم العقاري. ويستخدم حاسوباً محمولاً مع برنامج جداول بيانات لتمارين السجل والاستخدام والمفاضلة، ويفيده إحضار قائمة مواقع أو عقود مجهولة الهوية.

بم تختلف إدارة المحافظ العقارية الحكومية والمؤسسية عن دورات إدارة الأملاك أو إدارة المرافق؟

تحدد إدارة المحافظ العقارية حجم العقارات التي تحتاجها الجهة ومواقعها ونوع حيازتها وما يجب تحريره منها. أما دورات إدارة الأملاك فتتناول تشغيل المباني المؤجرة لصالح المالك، وتتناول دورات إدارة المرافق تشغيل المباني القائمة وصيانتها.

لماذا تبدأ إدارة المحافظ العقارية الحكومية والمؤسسية بالسجل العقاري؟

لأنه دون سجل لا تعرف الجهة ما تملكه أو تستأجره ولا تكلفة كل موقع ولا مدى استخدامه. والسجل هو مصدر الأدلة لمعايير المساحات وقرارات العقود وبرامج الدمج والتصرف في العقارات الفائضة.

ماذا يعود به المشارك من دورة إدارة المحافظ العقارية الحكومية والمؤسسية؟

يعود المشارك بخطة ترشيد المحفظة العقارية والتصرف في الفائض لجهة افتراضية، تضم قالب السجل وتحليل فجوات المساحات وتقويم مواعيد العقود وسيناريوهات الدمج ومصفوفة مسارات التصرف ولوحة مؤشرات الأداء، قابلة للتكييف مع محفظة جهته.