

المصدر :

الحياة

التاريخ :

24-09-2007

الصفحات :

11

العدد : 16243

المسلسل : 70

المشاريع تستهدف الأثرياء والأجانب

تحذير من أزمة سكن في دول الخليج رغم استمرار طفرة العقارية

□ دبي - عبدالفتاح فايد

حذر تقرير عقاري خليجي متخصص من ان غالبية أبناء الخليج تعاني من أزمة في تملك مساكن خاصة، على رغم الطفرة العقارية الضخمة التي تمر فيها المنطقة منذ سنوات وأشاد التقرير، الذي اصدرته شركة «المزايا العقارية، القابضة» وهي إحدى أبرز شركات التطوير العقاري الإماراتية، إلى ان الطفرة العقارية الخليجية استهافت منذ بدايتها وحتى الآن الاجانب، بينما لم تهتم بتطوير مشاريع عقارية لبناء المنطقة أنفسهم.

وتشير تقارير شبه رسمية إلى ان نحو ٨٠ في المئة من مواطني السعودية لا يملكون مساكنها، ما يؤكد وجود فرص هائلة للاستثمار في القطاع العقاري في المملكة. تقدر عقارات بلايين الدولارات، في حين غير التقرير، استناداً إلى ما سماه «بيانات غير مؤكدة»، ان نحو ٢٥ في المئة فقط من السعوديين يملكون منازل فيما يضطر الباقون للاستئجار او السكن مع افراد العائلة، بينما تشير بيانات وزارة الاقتصاد والتخطيط السعودية إلى ان نسبة الأسر السعودية التي تملك مساكن خاصة بها تبلغ ٦٢ في المئة، وفقاً لنتائج البحث الديموغرافي الصادر عن مصلحة الإحصاءات العامة خلال النصف الأول من عام ٢٠٠٧.

واضاف ان على رغم الاختلاف في التفسيرين، فإن حقيقة تبرز في الحاليتين وهي التسمية الكبيرة من الأسر السعودية التي تسعى لإمتلاك منزلها الخاص ما يعزز عوامل الطلب، وبالتالي تنشيط العرض والاستثمارات الموجهة لتطوير العقارات في السعودية. وتقدر دراسات حجم الاستثمارات المطلوبة في السعودية بنحو ١,٥ تريليون دولار حتى عام ٢٠٢٠، لبناء ما يزيد على ٢,٣ مليون وحدة سكنية جديدة، بمعدل ١٤٥ ألف وحدة جديدة كل عام.

وتعاني دول مثل الإمارات من أزمة في الوحدات السكنية الموجهة إلى أصحاب الدخل المتوسط إذ تنجح شركات التطوير العقاري إلى بناء العقارات الفاخرة التي تلبي احتياجات الشريحة

العليا من السوق. وأكد ان إيجاد السكن اللائق لبناء المنطقة، بات يمثل أحد التحديات التي تواجه حكومات دول الخليج، خصوصاً مع النمو السكاني المستمر من جهة وندفق أعداد كبيرة من الوافدين إليها من جهة ثانية، وخصصت الحكومة السعودية عشرة بلايين ريال من برنامج فائض الموازنة الذي وجه به خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز للإسكان الشعبي، وذلك لمعالجة الاحتياجات السكنية العاجلة للشريحة الأكثر حاجة من المواطنين في مختلف مناطق المملكة. كما لاخضعت دراسات سوقية عدة مستويات كبيرة في الطلب على العقارات في السعودية، فواضحت دراسة حديثة ان الطلب الإجمالي المستهدف من الوحدات السكنية للسوق السعودية بلغ

نحو ٩١ في المئة من إجمالي الطلب للمساكن في ٢٠٠٤ بحجم بلغ نحو ١٤٤ ألف وحدة، بتوسط بلغ ٧٣ في المئة في العام، بينما بلغ الطلب عام ٢٠٠٥ ٦٩,٩ في المئة ووصل في ٢٠٠٦ إلى نحو ٦٥,٤ في المئة وتوقعت الدراسة التي اعدها شركة دار الأركان للتطوير العقاري ان يزداد متوسط إجمالي الطلب على المساكن لعام ٢٠٠٧ بنسبة إلى ٦٧,٨ في المئة، و٦٣,١ في المئة عام ٢٠٠٨.

وقدرت الدراسة إجمالي الطلب الإسكاني التراكمي (سعودية وأجانب) لعقارات سكنية جديدة بـ ١٤٤ ألفاً عام ٢٠٠٤، بتوقع ان يصل إلى نحو ١٦٥ ألف عام ٢٠١٠، و٢٠٠ ألف وحدة سكنية عام ٢٠٢٠.

إلى ذلك كشفت دراسة سعودية حديثة دعمتها ومولتها مدينة



من مظاهر الطفرة العقارية في دبي

الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية، عن ازدياد الإقبال على الوحدات السكنية خلال السنوات العشرين المقبلة، حيث توقعت ان يصل عددها إلى ٢,٩ مليون وحدة. وأشارت إلى ان هناك أكثر من ١,١ مليون وحدة سكنية ستكون خلال الفترة ذاتها بحاجة لإعادة بناء.

وعلى رغم حدة الأزمة في السوق السعودية، توقع التقرير ان تنسحب الأزمة على غالبية دول الخليج، إذ أعلنت اللجنة القطرية للإسكان، عبر دراسة مفصلة، ان هذا القطاع أصبح يشكل عبئاً اقتصادياً وإدارياً على الدولة، إذ ان الأعباء لا تقتصر على توفير المساكن المناسبة، بل على تأمين الهياكل الأساسية للأيام السكنية من الخدمات وضروريات الحياة المعاصرة وتوقعت ان تشهد إشكالية الإسكان في السوق القطرية مزيداً من التناقض في ظل النمو الحضري الكبير والتزايد القياسي في أعداد السكان والتحول في الأنماط والقيم الاجتماعية وتغير المستويات الاقتصادية في الدولة.

وفي الكويت أدى التوسع في الاستثمار العقاري والاقتراض لغايات الاستثمار وشراء العقارات، إلى ارتفاع مستويات التسهيلات المصرفية، حيث شهدت القروض والتسهيلات الائتمانية للبنوك نمواً ملحوظاً خلال السنوات الخمس الأخيرة، وارتفعت من ٦,٤ بليون دينار في آب (أغسطس) ٢٠٠٢ إلى نحو ١٨,٢٥ بليون في الشهر ذاته من العام الجاري، أي بارتفاع يوازي ٣ أضعاف مستواه السابق، وارتفع بند القروض العقارية بنسبة زادت على ٥٥ في المئة، حيث بلغت القروض المقدمة لقطاع العقارات ٤,٥ بليون دينار، أي نحو ٢٥ في المئة، كما حصل قطاع البناء والتشييد على حصة بلغت ١,٢ بليون دينار.

وأشار التقرير إلى قيام شركات عملاقة للتطوير العقاري في غالبية دول المنطقة ساهمت في تلك الطفرة العقارية ليس فقط في دول الخليج، بل في العالم كله من خلال توسعاتها العالمية والإقليمية. وأكد استقطاب المنطقة لعشرات الشركات العالمية للاستفادة من الطفرة الكبيرة التي تشهدها.