

المصدر : اليوم - اليوم الاقتصادي

التاريخ : 02-12-2006 العدد : 12223

الصفحات : 6 المسلسل : 56

# العقاريون يؤكدون أن السوق ليس بحاجة إلى طرح منططات جديدة

يعتبر سوق العقار في المملكة من أقوى  عبدالوهاب السفر - العام وجود أنظمة سريعة لانجاز رخص قسّم البناء الأسواق عالمياً ورغم هذا كله إلا أننا بحاجة إلى مشاهدة استثمارات انشائية على مختلف مناطق المملكة في ظل وجود المخططات الجاهزة للإعمار لعدد من الأنشطة التجارية والسكنية والاستثمارية وذكر عدد من العقاريين بالمملكة أن المرحلة القادمة تتوقف على دور رجال الأعمال والمستثمرين في إنشاء المباني ذات الطراز الحديث، كما تطرقوا إلى أن من العوائق التي تقف حجر عثرة لهم هو عدم وجود الدعم من قبل البنوك وكذلك خروج رؤوس الأموال للخارج دون الاستفادة منها، وعلاوا ذلك نظراً لعدم

متعددة الأدوار والتي يمضي عليها شهر حتى يمكن إعادة المستثمر أما بالقبول أو الرفض وطالبوا الجهات ذات الاختصاص بإيجاد آلية أكثر مرونة للمستثمرين الراغبين في الاستثمارات متعددة الادوار اسوة بدول خليجية أصبحت تنافس الدول العالمية المتقدمة عمرانياً كما هو في دولة الامارات العربية المتحدة والتي جلبت الكثير من المستثمرين لها نظراً لما تقدمه من خدمات ميسرة لكل مستثمر.

### الرحلة القادمة

قال خالد بن سعود الشبيبي رئيس مجموعة الشبيبي للاستثمار العقاري ان المرحلة القادمة لسوق العقار تتوقف على دور المقارئين والمستثمرين الكبار وما يقدمونه من اعمال تطويرية وخصوصا الاستثمارات الانشائية حيث ان العقار في المملكة اصبح بحاجة الى وجود الاستثمارات الانشائية التي تجرهن على جدوى السوق في المملكة. وأشار الشبيبي الى ان المراحل التي مضت كانت تتركز على طرح المساهمات العقارية وتطويرها (البنى التحتية) واصبح العقار في الوقت الحاضر ليس بحاجة الى طرح اي مساهمة عقارية نظرا لتفجيع السوق بمثل تلك المساهمات والتي تحتاج الى الانشاعات البنائية والمشاريع الاستثمارية العملاقة التي سوف تعطي السوق حركة تعامل كبيرة. وأكد الشبيبي ان السوق سيبقى متشجعا من الطرح للمساهمات لفترة لا تقل عن عشر سنوات قادمة حتى يمكن اشغال تلك المخططات بالطرق التي اقيمت عليها الزادات.

واضاف ونسو العقار في اي دولة يكون بالتطبيق الانشائي مشيرا الى ان هناك رؤوس اموال كبيرة في السوق العقاري وهي بحاجة الى تصريفها بالطريقة الصحيحة التي تعكس كل زائر عن التطور الذي وصل اليه العقار في المملكة.

واعتبر الشبيبي ان كثرة المشاريع تزيد من الحذب للمستثمرين الاجانب الاستثمار وتنشط الحركة الاستثمارية باعتبار ان المملكة من الدول الكبرى اقتصاديا ويجب علينا كمستثمرين ايجاد الاستثمارات الانشائية التي تحمل الجودة العالية وبذلك تحقق الهدف المنشود وهو جذب الانتظار للمستثمرين الاجانب لاسيما وان المملكة تحظى بطفرة اقتصادية كبيرة وهذا عامل مشجع للشركات الاجنبية المقارية وشركات اخرى تجارية الى الدخول للسوق السعودي وايجاد المنافسة الكبيرة بين تلك الشركات والشركات المحلية. وانا من هذا المنطلق ادعو جميع المستثمرين على مختلف انشطتهم الى المسارعة على استغلال الفرص المتاحة امامهم حتى لا تكون بأيدي مستثمرين آخرين من خارج البلد.

وذكر خالد الشبيبي اننا كمستثمرين احق بأي استثمارات في هذا البلد الغالي علينا موضحا ان هناك دراسات اقتصادية تؤكد ان نسبة الرائعين في الاستثمار السعودي تصل الى 80 بالمائة تقريبا واعتبر الشبيبي انه سبق وان طالب المقارئين والمستثمرين بوضع استثماراتهم داخليا بدلا من الاستثمارات الخارجية التي تكون عائدتها الربحية مؤقتة.

وقال الشبيبي: ان المملكة هي الاحق بالاستثمار بدلا من خروج رؤوس الاموال للخارج في ظل الدعم الواضح والكبير من قبل خادم الحرمين الشريفين وسمو ولي العهد لسوق العقار بالملكة واعطائه اهمية كبيرة، اتف الى هذا كله ان مجلس الوزراء اقر القروض لكل مواطن وهذا عامل مشجع لكل مستثمر في

## الشيلي: لابد من شغل الخططات الجديدة بالعمران

الانظمة في البلدية لم تكن سريعة خصوصا فيما يتعلق بفسح البناء ويفترض ان يكون هناك بنوك خاصة بالتمويل حتى يمكن قيام بيان عملاقة ووجد ان البعض يبرر في عدم انشائه لغرض نظرا لعدم وجود الدعم من قبل التمويل



محمد التهدي

(البنوك) كذلك ببطء الانجاز من قبل الامة بجعل المستثمر يصرف النظر عن تلك الاستثمارات سواء سكنية او غيرها من الاستثمارات الاخرى.

قال محمد عبدالله آل حافظ أحد العقارين بالشرقية ان الخططات الحالية على مختلف مناطق الملكة تحتاج الى الانشاء واعتقد ان ظروف التجار و اصحاب ذوي الدخل المتوسط من اعمار تلك الخططات يعود الى عدم وجود الدعم من قبل البنوك ومن قبل الجهات المختصة.

وأشار المحافظ الى ان التجار اصبح لهم فرصة لا تقوض متاحة لهم خصوصا مع القرار الجديد الذي اقتره مجلس الوزراء وهو عامل القروض وهذا عامل مسجع من قبل التجار والمستثمرين في الممارسة في انشاء وحدات سكنية وابراج وشقق وغيرها.

واكد آل حافظ ان التجار ليس لديهم خطة استراتيجية للبناني العمراية.

واضاف ان الخططات التي تعتبر خالية من العمراية يكون هناك اامالان مهمان في عدم احيائها مثل عدم توافر الخدمات بها والامر الثاني بعدعها من الحياة العمراية وان



محمد عبدالله آل حافظ

الشروط يفترض ان تكون متمارعة في العمران اصف الى هذا ان مئاح الملكة يعتبر من اجمل المناخات في العالم حيث ان هناك عوامل اساسية تساعد على تنوع الاستثمارات ما بين منطقة الرياض والشرقية والغربية وغيرها من بقية المناطق.

وأشار التهدي الى ان 90 بالمائة من مناطق الملكة متشعبة بالخططات وهي بحاجة اكيدة الى اعمارها بدلا من بقائها اعواما عديدة خالية الوفاض.

واكد التهدي ان المسؤولية تقع على ملاك الاراضي المالكين في تلك الخططات وكذلك هناك ايضا مسؤولية على رجال الاعمال سواء عقارين او مستثمرين في قطاعات اخرى للقيام بأعمال انشائية ذات طراز حديث وجديد وخصوصا الابراج العملاقة والجامعات السكنية الخاصة ذات الطراز الحديث والمتوافق مع الحركة العقارية بالملكة باعتبار ان العقار في الملكة يعد من افضل المقارات غالبا وهذه كلها تؤكدنا دراسات اقتصادية عالية.

وقال التهدي ان هناك ايضا موقفات يفترض ان تكون اكثر مرونة وهي عدم وضوح التمويل اصف الى هذا ان



خالد الشيلي

الملكة للممارسة في انشاء الاستثمارات السكنية والتجارية والاستثمارية وهي بمثابة انعاش الحركة العقارية بشك كبير وتحقيق الطموحات لكل الراغبين في البناء او شراء المنازل الجاهزة.

وقال محمد التهدي رئيس مؤسسة التهدي

لااستثمارات العقارية ان الاعوام التي مضت اخذت حتما عقاريا خصوصا وان الحركة العقارية قبل خمسة اعوام كانت جيدة وبها سهولة كبيرة مما جعل هناك تضخما كبيرا في السوق ولكن ما حصل في الوقت الحالي وخصوصا الركود الذي مر بالسوق فهذا بالتأكيد شيء طبيعي نظرا لوجود الزخم الكبير من المساهمات التي طرحت في المزادات العقارية ولم نشاهد بها اي استثمار وان كان هناك العدد البسيط الذي تم قيام بعض المشاريع العملاقة عليها، وانا من هذا المنطلق اوضح ان سوق العقار بالملكة بحاجة الى الانشاءات البنائية سواء كانت تجارية او استثمارية او سكنية خصوصا وان هناك مجال واسعا في سرعة الحصول على تصاريح البناء حيث ان تلك الخططات التي تم المراد عليها جاهزة من جميع النواحي وهي الان بحاجة ماسة الى استثمارات واقعية عليها.

واعتقد ان الوم يكون على اصحاب تلك الخططات حيث كان من المفترض ان يكون المالك هو البادئ في انشاء الاستثمار حتى يتسنى للآخرين المشاركة والمشاركة في ذلك، وذكر التهدي ان الخططات التي تتوافر بها كامل

كانت داخل النطاق العمراني وأشار إلى أن هناك مخططات بعيدة عن النطاق العمراني وهي بحاجة إلى خدمات. اصاف إلى هذا كله أن تلك المخططات البعيدة تكلف الدولة مبالغ مالية كبيرة أي ما يسمى (البني التحتية) واعتقد أن هذا مطروح أمام الجهات المعنية في تسريع اعداد خططها واقعية وشاملة في احياء تلك المخططات واقتصد من هذا الناحية التي لها صلة بتلك المخططات ومنها على سبيل المثال الامانة أن تعد آلية جديدة يمكن من خلالها تنظيم الحركة المرورية في كل منطقة. ولو نظرنا إلى مخططات واقعة جنوب الخبر لها موقعا الجغرافي ومؤثرة جدا على مخططات أخرى مثل مخططات الشيبلي التي تعتبر من اضخم المشاريع العقارية في المنطقة اضاف إلى يس هذا كله ان الملك والمطور لهذه المشاريع اقام مشاريعه الخاصة به على تلك المخططات ولا اظن ان هناك شيها لهذه المخططات الا إذا طبق مثل هذا ونحن نطالبنا كل مستثمر او مطور بانشاء استثمارات على تلك المخططات يمكن جذب الآخرين للإنشاء هناك. قال حسن محمد ال عبد الرحمن القحطاني عضو اللجنة العقارية بالشرفيق ان المقار يعتبر الأمان الأول بعد الله في حفظ رأس المال وان طالت الة الزمنية ولكن نحن بحاجة إلى زيادة الأضامات السكنية مختلفة الأشكال. وأكد القحطاني ان المخططات التي تم طرحها في المرات شبه خالية من العمران واعتقد ان هذا الركود يأتي بسبب توجه الكثير من المستثمرين وكذلك المقاريون وصغار المستثمرين لسوق الأسهم في بداية انطلاقه الا ان الهبوط الذي حدث للأسهم البنكية والتي مرت بهرحطين كانت قد اودت بالكثير للخسائر المالية الكبيرة مما جعل هناك عجزا في الحركة العقارية نظرا لصعوبة سحب تلك المبالغ بخسائر كبيرة. وأشار القحطاني إلى ان الوقت حان للاستثمارات الانشائية خصوصا في المخططات المتاحة للاعمار مثل جنوب الخبر وغرب الدمام. وذكر القحطاني ان العيب يقع على جهتين رجال الأعمال الذين لم يستثمروا اموالهم داخل هذا الوطن بدلا من الاستثمارات الخارجية والتي تعتبر استثمارات مؤقته والبلد اذ بان يكون الاستثمارية. لاسيما وان لدينا رجال اعمال لديهم رؤوس اموال كبيرة جدا وانهم لا ينفقون الا بقية محدود جدا. واعتبر القحطاني ان الجانب الثاني الذي يكون عليه مسؤولية هي الامانات خصوصا في تسريع وانجاز مطالبات الراغبين في الاستثمارات وعدم تأخيرها إلى زمن غير محدد. واعتقد ان تعدد الادوار يفترض ان تكون متاحة بشكل كبير لاسيما وان هناك دولا خليجية اتاحت فرص تعدد الادوار مما جعل هناك نهضة عقارية عمرانية كبيرة وعلى سبيل المثال دولة الامارات العربية المتحدة والتي اصبحت من الدول المتقدمة في انشاء المباني طاطحات السحاب ومناخ الملكة عقاريا ملائم جدا لثل تلك المباني السكنية العملاقة والابراج بطاطحات السحاب ونحن نؤكد ان حاجة الملكة لهذه المنشآت امر ضروري في الوقت الحاضر.