

# مجلس الوزراء يعالج الجراح.. ويخرج قطاع العقار من «الدهاليز»

الرياض - حازم الشرقوي

عبادة الملكة وقائدها خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز في تلمس أية جراح وتطبيها من خلال إصدار القرار المناسب الذي يسهم في تنمية وتطوير أي قطاع من قطاعات الدولة وخاصة الاقتصادي منها، فقد بدأ ذلك واضحا من خلال قرار مجلس الوزراء الذي صدر يوم الإثنين الماضي الذي يمنع البيع للوحدات العقارية داخل الملكة وخارجها إلا بعد الحصول على التراخيص من الجهات الرسمية، وحذر من الإعلان عن ذلك في وسائل الإعلام الداخلية والخارجية، وقد استشر الجميع بهذا القرار المهم الذي يقضي على التجارة الوهمية المتعلقة بقطاع العقاري في الملكة مما يسهم في حماية وسلامة هذا القطاع الاقتصادي المهم من الوقوع في شبكات التحايل التي يلجأ لها ضعاف النفوس.

وقد جاء هذا القرار بعد ظهور بعض الشركات التي تسوق للبروعات عقارية داخل الملكة على ورق وخرائط ودون الحصول على الرخص من الجهات المختصة، وقد كان ذلك واضحا في الشركات التي تباع وحدات سكنية بنظام التاميم شير وتسوقها داخل الملكة وخارجها، وقد نتج عن ذلك مشكلات عدة، وكذلك المساهمات العقارية التي شهدت تعفرا واضحا لنسبة كبيرة منها.

وجاءت أوامر وقرارات مجلس الوزراء بأهمية كبيرة تضيف إلى أهمية النشاط العقاري وكونه أحد الروافد الاقتصادية بالملكة، لحماية المواطنين من البيع الوهمي للوحدات العقارية على الخريطة أو الإعلان عنها في وسائل الإعلام الداخلية والخارجية أو تسويقها في الملكة أو العرض عنها في معارض إلا بعد الحصول من اللجنة بالموافقة.

## توقعات مستقبلية

ومما يزيد من أهمية هذا القرار هو التقرير العقاري الذي توقع أن تبلغ الاستثمارات في بناء المساكن الجديدة بالملكة 1,2 تريليون ريال بحلول عام 2020م، وأن تبلغ قيمة عمليات بناء الوحدات العقارية الجديدة في الملكة نحو 48 مليار ريال بحلول عام 2010م، وتحتاج الملكة حتى هذا التاريخ إلى بناء نحو 2,62 مليون وحدة سكنية



### واقع السوق العقاري

وقال المغلوث: إن السوق العقاري بالمملكة سر في السابق بتجربة جيدة وهناك تحفظ على كلمة جيدة حيث لم تقدم الشركات العقارية المشروعات العقارية في المملكة بالشكل المطلوب مع غياب التشريعات والأنظمة جعلت بعضاً من تلك الشركات تُفترس صغار المساهمين والمستثمرين في عدم جديةهم في تنفيذ المشروعات والخطط الإستراتيجية التي قُدمتها في نجاح مشروعاتها، فعندما نجد حالياً بعض الشركات لم تنفذ مشروعاتها وشركات كبيرة وبرأس مال كبير ومعروفه نجد يخرج العضو المنتدب ويصرح بأنه لا يستطيع تنفيذ المشروع بحجة ضعف التمويل العقاري، إذا أين أتت من الخطة الإستراتيجية التي أعدتها وما قبل طرح المشروع ومعرفة إمكانية تمويل المشروع من البنوك المحلية أو الأجنبية كل هذه القرارات جاءت متأخرة أسهمت في إضعاف الاستثمار العقاري، وعندما جاء هذا القرار على المساهمين بتصفية المساهمات في مدة ستين يوماً هذا يعطي ويضيف قوة هذا القرار ومتوجاً بموسم ملكي بقية الأليات يتفقد هذا القرار من خلال الأعضاء التي أوصى بها مجلس الوزراء، تخشى أن يكون هناك دراية وخبرة بالوضع العقاري وفهم المشكلات والمعوقات وأخذ العبرة والدروس من السابق وتجارب بعض الدول المجاورة التي إضفت في مجال الاستثمار العقاري، وكنا في الوقت القريب الماضي نصق لتجارب بعض الدول المجاورة والآن أصبحت تجاربهم ليست تجارب تعظ بها.

### سن التشريعات

ودعا المغلوث إلى سن التشريعات والقوانين ووضع خطط إستراتيجية وهدف عام ألا وهو صناعة العقار كون في المملكة سيولة كبيرة - ولله الحمد - يمكن الاستفادة منها في المشروعات والبدء من صغار المستثمرين والمواطنين وجعل مفهوم الثقة مفهوم صادق وشفاف، وأكد أن الاستثمار العقاري لم يعد سلعة تتناقل بين الأشخاص بالشكل العادي وإنما خطوات تؤدي إلى النجاح، لذا جاء القرار لوضع الشروط للتأهيل الفني والمالي للمطورين العقاريين كتحصيل هذا النشاط إلى صناعة تتجه نحوها عدة مجالات وقبل ذلك هو التحقق من أهلية المطورين العقاريين من حيث رأس المال ونوعية الشركة وحجمها والسوابق التي عملت فيها لكي يكون أحد المؤهلات التي تعتمد بها الشركة.

جديدة عند معدل متوسط يبلغ 163,750 وحدة سنوياً. وأوضح التقرير أن الوحدات السكنية تستحوذ على 77% من إجمالي النشاط العقاري في المملكة، وستكون هناك حاجة إلى استثمار 75 مليار ريال سنوياً من أجل استيفاء الطلب السنوي على الوحدات السكنية حتى عام 2020م.

وكشف التقرير عن أن صناعة العقارات في المملكة سوف تواجه تحديات حقيقية إذا ما فاق حجم العرض المحلي حجم الطلب على العقارات فيها، وهو الأمر المتوقع في الفترة السكنائية التي تعيشها البلاد، وأشار إلى أن هناك نقصاً في العرض من الوحدات السكنية لذوي الدخل المحدود.

هذا ويتجاوز حجم الاستثمار في القطاع العقاري في المملكة بحسب تقديرات غير رسمية 1,4 تريليون ريال، ويحتاج السوق إلى أكثر من تريليون ريال لاستثمار مساكن جاهزة مع أنه يستوعب نحو ثلاثة تريليونات ريال خلال العشرين عاماً المقبلة، فيما قدر تقرير خليجي حجم الاستثمارات العقارية المتوقعة للسنوات الثلاث المقبلة في السعودية بنحو 82 مليار ريال من أصل 50 - 70 مليار دولار احتياجات دول الخليج من المشروعات الإنشائية، وذلك بحسب بيانات المؤسسة العربية لضمان الاستثمارات.

### الإيجابيات

ووفقاً للخبير العقاري الدكتور عبد الله المغلوث فإن الإيجابي في هذا القرار هو وضع الشروط التأهيلية والفنية والمالية للمطورين العقاريين مع وضع الشروط الخاصة بحقوق المستهلكين وشروط التشغيل والمتافع المشتركة في مشروع التطوير العقاري، كذلك من أهمية وإيجابيات هذا القرار وضع الشروط الخاصة بالإفصاح عن العقارات المنبذة ولحماية المستهلكين من بيع المطورين أو الوسطاء للعقار الواحد على أكثر من مشتري وما استحسن في هذا القرار بإيجابياته الحسنة طمأنت المواطنين والمستثمرين الصغار على عدم البيع إذا كانت هناك مشكلات على الأرض أو الصك أو المطور وأن صندوق القرار ضوابط بيع الوحدات السكنية والتجارية والمكثية والخدمية والصناعية يعني أن أي مشروع تطوير عقاري مرخص من اللجنة سيكون مرخصاً له بالكامل، حيث إن اللجنة كما كان في القرار يكون لها مقر ثابت للتعابية والتدقيق وتحولى عملية الاستقبال وهي مكونة من جهات حكومية وقال: لكن في اعتقادي أتمنى أن يضاف إليها من أهل الخبرة وال ثقة من رجال العقار الذين سبق أن تعاملوا مع مشروعات تطويرية.