

المصدر : الرياض - الرياض الاقتصادي

التاريخ : 02-04-2008 العدد : 14527

الصفحات : 8 المسلسل : 53

«الرياض» تنفذه بتقرير يرصد المشهد العقاري في المملكة كل أسبوع

## حاجة عاجلة إلى نصف مليون وحدة سكنية لإعادة توازن سوق الإسكان



قرار مجلس الوزراء يخلق استثماراً آمناً لقطاع المقاولات حتى 3 سنوات

وتوجد حاجة ماسة لتطوير القوانين المنظمة للبناء بما يجعلها قادرة على الوصول إلى نوعيات من المساكن العصرية التي تتناسب متطلبات الأسرة وتعكس في الوقت نفسه الهوية المحلية التي تتناسب مع متطلبات المجتمع وطموحاته وتساهم في إثراء تراثها العمراني وتستفيد من الخبرة المهنية المتراكمة عبر الأجيال.

وفي ظل ذلك، تشهد أسعار الحديد - باعتباره العمود الفقري في عمليات البناء - زيادة متلاحقة ومنتالية حتى وصل سعر الطن لأكثر من أربعة آلاف ريال. بعد أن طبقت محلات بيع الحديد التسعيرة الجديدة المبلغت لهم من قبل مصانع الحديد.

كما تسارع الطلب المحلي على الأسمنت خلال الفترة الأخيرة في المملكة نتيجة الانتعاش الحاصل في قطاع البناء والتعمير والمقاولات في ظل الإذدياد المطرد للسكان ومقابلة متطلبات التنمية الاقتصادية والعمرانية، حيث وصل حجم الطلب إلى أكثر من ٣٠ ألف كيس بقيمة تصل إلى ٤٨٠ ألف ريال في اليوم الواحد شملت طلبات من قبل القطاعين العام والخاص إضافة إلى القطاع الفردي.

وقدّر عاملون في قطاع الأسمنت الذي شهدت فيها مستويات الطلب فيه ارتفاعاً كبيراً، حجم الشححات بأكثر من ٦٠٠ شحنة يومياً تفاوتت سعر الكيس الواحد من الأسمنت بقيمة تراوح بين ١٦ إلى ٢٢ ريالاً.

ورفعت مصانع الخرسانة الجاهزة أسعار منتجاتها بمقدار ١٠ - ١٥ ريالاً للمتر الواحد اعتباراً من منتصف مارس الماضي، لتصل إلى ٢٠٥ - ٢١٠ ريالاً مقابل ١٨٥ ريالاً سابقاً. وتأتي هذه الزيادة وفقاً لارتفاعات المتواصلة لأسعار المواد الخام، الأمر الذي دفع المصانع إلى زيادة الأسعار لتغطية الفجوة بين أسعار المواد الخام وقيمة المنتجات، إذ سجلت أسعار البحص زيادة ١٠ في المائة لتصل إلى ٤٥ ريالاً للمتر وكانت ٣٥ ريالاً سابقاً، وارتفاع تكاليف النقل بمقدار ٥ ريالاً للمتر الواحد.

« ليزال ارتفاع أسعار مواد البناء مستمراً ما يندد في تباطؤ حركة التشييد والعمران في المملكة الأمر الذي ينعكس سلباً على المستثمرين في السوق العقاري بوجه عام وعلى المستأجرين وصغار الملاك بوجه خاص. وتحتاج السوق إلى وقفة قوية في مواجهة ارتفاع هذه الأسعار أو ضبطها أو تخفيفها على الأقل، وتشير توقعات سوقية إلى حاجة قوية لما يزيد على نصف مليون وحدة سكنية لإعادة التوازن إلى السوق.

وأصدر مجلس الوزراء أمس الأول قراراً بتخفيض رسوم الحماية الجمركية على ١٨٠ سلعة من السلع التي تعد رئيسية للمستهلك، بالنزول بها إلى حد الرسم الجمركي الخليجي الموحد (إعفاء ٥ بالمائة)، ومنها مواد البناء مثل الجبس والبويات وأنابيب البلاستيك ولوالم الأبواب ولوالم الكهرباء والمفاتيح والافيشاش والسكابتات الكهربائية والمباني مسيقة الصنوع، وذلك لمدة ثلاث سنوات، ولذلك فإن المستثمرين على أبواب استثمار معتدل خلال الأعوام الثلاثة المقبلة.

وتعد صناعة العقار من القطاعات الاقتصادية المهمة

في السوق المحلية حيث من المتوقع أن تفوق تراخيص البناء ٣٧ ألف رخصة الصادرة في عام ٢٠١٠م إضافة إلى أن هناك الكثير من عوامل الطلب تتحكم في القطاع العقاري أبرزها ديناميكية السكان، حيث إن الإحصاءات تشير إلى التعداد السكاني خلال السنوات الثلاثين الماضية ارتفع من ٧ ملايين عام ١٩٧٤م إلى ٢٤,٥ مليوناً في آخر إحصاء للسكان، وهو ما يشكل تحدياً كبيراً في توفير المساكن التي تحتاج إلى استثمارات ضخمة للبناء.

وكان وزير التجارة والصناعة عبدالله زينل وجه بتشكيل لجنة متابعة تضم ممثلين عن الوزارة والمقاولين لإيجاد حلول فعالة لمجابهة ارتفاع أسعار مواد البناء والحديد التي تضاغت بصورة غير مسبوقة، مما يهدد بتعثر العديد من المشاريع الجاري إنشاؤها للمقطنين العام والخاص.

وارتفع سعر المواد الخام من الحديد التي يتم استيرادها من البرازيل من ١٠٠ دولار للطن، إلى ١٦٠ دولار بارتفاع بلغ نحو ٦٥ في المائة. ويعتقد على نطاق واسع أن أسعار المواد الخام التي يتم استيرادها هي الأكثر ارتفاعاً عن المواد التي تستخرج أو يتم تصنيعها محلياً بسبب الزيادة في مصاريف النقل واختلاف العملات، ويشمل جميع مواد البناء بما فيها الحديد.

وتخسر عدد من المقاولين من هذه الزيادة في الأسعار وتكبوا خسائر كبيرة جراء هذه

الارتفاعات المتلاحقة في الأسعار يوماً حيث أن العقود التي أبرمت بينهم وبين أصحاب العنصر قبل هذه الزيادة وفي ظل الأسعار التي كانت في أسواق الحديد أو مواد البناء بصفة عامة وقد أدى ذلك إلى حدوث بعض الخلافات بين المقاولين وأصحاب العنصر. وكثرت مطالبات أصحاب المشاريع الصغيرة والفردية بالتدخل وإيجاد حل لهذه المعضلة في الأسعار ليتمكنوا من استكمال بناء عمارتهم ومسكنهم.

وتطرق تقرير صادر من وزارة التجارة والصناعة إلى أن أسعار الأسمنت في بعض مناطق المملكة شهدت أواخر الربع الأول لعام ١٤٢٨هـ ارتفاعاً نتجبة زيادة الطلب حيث

وكان وزير التجارة والصناعة عبدالله زينل وجه بتشكيل لجنة متابعة تضم ممثلين عن الوزارة والمقاولين لإيجاد حلول فعالة لمجابهة ارتفاع أسعار مواد البناء والحديد التي تضاغت بصورة غير مسبوقة، مما يهدد بتعثر العديد من المشاريع الجاري إنشاؤها للمقطنين العام والخاص.

واجتمع الوزير زينل الأسبوع الماضي برئيس وأعضاء اللجنة الوطنية للمقاولين في مجلس الغرف السعودية. وتم خلال الاجتماع مناقشة المواقف التي ما زالت تعيق قطاع المقاولات وتحد من قدراته في المساهمة في مجال التنمية والنهضة العمرانية التي تعيشها المملكة في الفترة الحالية. وأكد وزير التجارة والصناعة حرص الدولة بالارتقاء بهذا القطاع الحيوي والمهم وتفعيل قدرات المقاول السعودي في دفع عجلة التنمية في عملية البناء والتنمية.

وطالب المقاولون إضافة إلى إزالة العقبات التي تعترض عملهم، بإنشاء بنك للمقاولين أسوة ببنوك التنمية الخاصة بالمقطنين الصناعيين، والزراعيين، وإنشاء هيئة أهلية للمقاولين، وتسريع المدة الزمنية الخاصة بصرف مستحقات المقاولين، وتعويضهم عن ارتفاع الأسعار، وتفعيل القرار الخاص بصرف دفعات مقدمة للمقاول عند ترسية المشاريع الحكومية.

من جهتهم، تخوف كبار المقاولين وموزعي من سلسل ارتفاع أسعار الحديد إلى أكثر من ٤ آلاف ريال باعتبار هذا السعر مساو للأسعار في المنطقة الخليجية. واعتبر بعض المتخصصين أن هذا السعر غير عادل، لأن المملكة هي من



قراءة - خالد الرشيد

وتواجه مصانع الخرسانة الجاهزة أزمة حقيقية لتراجع حصصها المقررة من الأسمنت بمقدار ٢٥ في المائة - ٣٠ في المائة منذ شهر تقريبا، على الرغم من أنها تلقت وعداً من مصانع الأسمنت بتجاوز الأزمة الحالية منصف إبريل المقبل، بعد التغلب على الأسباب الكامنة وراء تراجع الحصص الإنتاجية بمقدار ١٥ في المائة - ٢٠ في المائة حالياً. فيما أرجعت مصانع الأسمنت الأزمة الحالية للطلب المتزايد في الأسواق المحلية، الأمر الذي يحول دون قدرتها على تلبية الإستهلاك المحلي، لإسعيها في ظل استمرار الحركة العمرانية والمشاريع الاقتصادية العملاقة التي تشهدها المملكة في الوقت الراهن، سواء للمشاريع التابعة لرامكو السعودية أو الجيبيل ٢ أو المدن الاقتصادية الموزعة على مدن المملكة في الوقت الراهن، الأمر الذي يرفع من الإستهلاك على الأسمنت في الوقت الحالي.

ولم يفت على أحد المتغيرات المتحالية والمتلاحقة في أسعار مواد البناء والتشييد وقد لاحظ الجميع هذه الارتفاعات المتوالية، وتشهد مناطق المملكة ومحافظاتها طفرة في بناء المساكن في السنوات الأخيرة إضافة إلى المشاريع الحكومية خصوصاً التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية، إذ وجه في هذا الشأن خادم الحرمين الشريفين بالعمل على سرعة إنجاز ومتابعة تنفيذ ٨١٢ مشروعاً موزعة على جميع مناطق المملكة لصالح وزارة الشؤون البلدية والقروية، بعد أن استعرض المجلس تقرير المتابعة المرفوع من وزارة الاقتصاد والتخطيط حول هذه المشاريع، التي تشمل في مشاريع تصريف السيول والطرق داخل المدن والقرى، والممولة من فائض إيرادات الموازنة لسبعين المائتين (١٤٢٤ - ١٤٢٥هـ) و (١٤٢٥ - ١٤٢٦هـ).

فيما أقر مجلس الشورى السعودي توصيات للإسراع لمواجهة أزمة الإسكان وذلك عبر تنفيذ مساكن شعبية لسريعة في كل المناطق من خلال هيئة الإسكان التي تأسست مؤخراً. وتعاني السعودية كما غيرها من دول المنطقة من نقص حاد في الوحدات السكنية في العاصمة وباقي المدن، وأوضحت دراسة لهيئة تطوير مدينة الرياض أنها تحتاج إلى ٣٠ ألف وحدة سكنية سنوياً.

شهدت هذه الفترة طفرة عملاقة كبيرة الأمر الذي أدى لظول فترة انتظار الشاحنات خارج مصانع الأسمنت على الرغم من الزيادة المطردة في إنتاج مصانع شركات الأسمنت.

وأضاف التقرير أن الوزارة توفرر الأسمنت في كافة الأسواق المحلية وبأسعار ملائمة للمواطن حيث حثت الشركات لتزويد السوق المحلي باحتياجاته من الأسمنت والتعاون مع الوزارة نحو إعطاء الأولوية للمواطن أصحاب سوحات البناء وتقوم فروع الوزارة بالتعاون مع شركات الأسمنت بتسهيل توفير كميات من الأسمنت في الأسواق المحلية.

وبدأت شركات الأسمنت بتنفيذ توسعات في طاقتها الإنتاجية إذ إن بعضها دخل مرحلة الإنتاج التجريبي حالياً فيما يتوقع دخول التوسعات الأخرى مراحل الإنتاج التجريبي قريباً وسيكون لهذه التوسعات أثرها الفعال في إمداد السوق المحلي بحاجته من الأسمنت، حيث بدأ مصنع أسمنت رابغ توسعته الهادفة لزيادة إنتاجه.

وترجح ارتفاعات الأسمنت نتيجة النقص الحاد في المواد الأولية لتصنيع مادة الأسمنت وبخاصة البحص وهنا تكمن

الحاجة لإنشاء كسارات تنتج البحص خاصة الذي يعتبر إحدى المواد المهمة في الأسمنت.

مجلس الشورى السعودي أقر توصيات للإسراع لمواجهة أزمة الإسكان وذلك عبر تنفيذ مساكن شعبية سريعة في كل المناطق من خلال هيئة الإسكان التي تأسست مؤخراً. وتعاين السعودية كما غيرها من دول المنطقة من نقص حاد في الوحدات السكنية في العاصمة وباقي المدن، وأوضحت دراسة لهيئة تطوير مدينة الرياض أنها تحتاج إلى ٣٠ ألف وحدة سكنية سنوياً.

وتشهد جميع المناطق طفرة في تنفيذ بعض المشاريع الحكومية والخاصة وطالت هذه الطفرة بناء المساكن خلال في الفترة الأخيرة خصوصاً التي يمولها صندوق التنمية العقارية، إذ مول الصندوق خلال هذه السنوات منذ عام ١٤٢٥هـ وحتى نهاية عام ١٤٢٧هـ أكثر من ٧٥ ألف قرض بقيمة إجمالية بلغت ٢١ مليار ريال، وارتفعت فيها نسبة القروض الممنوحة بواقع ٣٠٠ في المائة، وهي الفترة التي تلقى فيها الصندوق دعماً بنحو ١٨ مليار ريال عام ١٤٢٥هـ من حكومة خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز.

وشهد العام المالي ١٤٢٧ - ١٤٢٨هـ تقديم ١٣,٤٣٦ قرصاً بقيمة ٣٧,٠٣ ملايين ريال لبناء ١٦١٣١ وحدة سكنية خلاف ما أقره الصندوق من تمويل ٤٦١٠ قروض جديدة بقيمة ١,٢٨ مليار ريال لبناء ٥٥٣٢ وحدة سكنية بمختلف مناطق المملكة تمثل الدفعة الأولى من القروض المعتمدة في ميزانية العام المالي الجديد ١٤٢٨ 1429هـ.

ولم يكن الارتفاع الأسعار في السعودية فقط بل طاول المنطقة العربية والعالم ككل، لكن الزيادة لصحت المنطقة الخليجية على وجه الخصوص نظراً للتقدم العمراني الحاصل فيها نظراً لتبادل الاستثمارات في المنطقة إذ يستثمر سعوديون في الإمارات وقطر ومصر واليمن والكويت وكذلك الحال بالنسبة للإماراتيين وغيرهم. إذ طرحت اليمن أمام رجال أعمال سعوديين وخليجيين ٤٢ فرصة استثمارية تتوزع على القطاعين العام والخاص، بتكلفة ١١,٢٥ مليار ريال. وأعلنت اليمن في مؤتمر الاستثمار السياحي والعقاري الذي عقد أخيراً في مدينة المكلا اليمنية، عن تأسيس عدة شركات مساهمة، للاستثمار في مشروع ميناء المكلا الجديد للحاويات بتكلفة إجمالية ١,٥ مليار ريال، إضافة إلى المنطقتين الصناعيتين بالشحور والوديعه، وتطوير أرخبيل سوقطري.

وشارك في المؤتمر ٤٨٠ مشاركا من ١٤ دولة خليجية وعربية وأجنبية، من بينهم ١٥٢ رجل أعمال من السعودية والخليج.

ويسعى اليمن للدخول ضمن منظومة دول مجلس التعاون الخليجي، ليكون عضوا كامل العضوية في دول مجلس التعاون الخليجي ويطمح إلى استقطاب المزيد من الاستثمارات الأجنبية.

وطلحت اليمن استثمارات إستراتيجية لشركات خليجية في مجالات التنمية العقارية والسياحية في كل من صنعاء وعدن والحديدة، بتكلفة تزيد عن ٢,٥ مليار دولار، حيث تتوزع هذه الاستثمارات على شركات سعودية، وقطرية، وإماراتية ومصرية، وأخرى علمية متخصصة في التنمية العقارية والسياحية.

ويبحث المنتدى الأول لأنظمة البناء الموحدة الخليجية المقرر عقده في ١٩ مايو المقبل في الرياض ضرورة تطبيق أنظمة بناء خليجية موحدة، على الرغم من إن بلوغ هذا الهدف يتطلب عدة تنازلات في مقدمتها التنازل عن بعض المعايير الفنية المتعلقة بأنظمة البناء في دول المجلس. ويهدف المنتدى إلى تواصل القيادات الوظيفية لتوفير أنظمة بناء خليجية موحدة.

وحققت الأسواق العقارية في دول مجلس التعاون الخليجي نمواً بواقع ٥٩ في المائة مع تسجيلها مشاريع بقيمة ١٤٣مليار دولار أمريكي ( ٥٣٦,٢٥ مليار ريال) خلال العام ٢٠٠٧، مقابل ٩٠مليار دولار ( ٣٣٧,٥مليار ريال) خلال العامين ٢٠٠٥ و٢٠٠٦، ومن المتوقع مواصلة النمو في القطاع.

وشهدت دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل خاص نمواً هائلاً شمل كافة القطاعات المرتبطة بالعقار والإنشاء ويمعدل نحو ٣٢,٧ بالمائة سنوياً منذ العام ٢٠٠١. وتبلغ إجمالي قيمة المشاريع العقارية قيد الإنشاء حالياً في دولة الإمارات لوحدها نحو ٢٢٥مليار دولار، مع توقعات بنمو القطاع بمعدل سنوي بواقع ٢٥,٤ بالمائة خلال الفترة ما بين عامي ٢٠٠٧ و٢٠١٠، وذلك بفضل تواصل العنجل على تحديث القوانين وتبني سياسة تشجيع الاستثمار في القطاع العقاري في الدولة.

## البنوك والملاك ينشطون استثمار تأجير الأراضي التجارية في المدن الكبرى

المبيعات على قطاع الأراضي السكنية بنسبة ٨,٢ في المائة، وشهدت قيم السيولة المستثمرة لدى القطاع العقاري في المملكة انخفاضاً طفيفاً خلال فترتين بنسبة ٣,١ في المائة بضغط من الانخفاض الحاصل على قيم السيولة المستثمرة لدى قطاع الأراضي السكنية بنسبة ٧,١ في المائة.

ويأتي هذا النوع من الاستثمار كحل اقتصادي مبتكر لاستثمار وأحياء الأرضي والاستفادة من عوائدها السنوية دون أي تكاليف للصيانة والخدمات وغيرها، ورغم أن نسبة الأراضي المعدة للإيجار قليلة مقارنة بتلك التي يتم تداولها في عمليات المضاربة أو البيع والشراء، إلا أن نشاط التأجير أصبح سوقاً كبيرة جداً، خاصة على المدى البعيد.

وتعتبر مكة المكرمة من أكثر المدن التي تستفيد من هذا النشاط، نظراً لارتفاع أسعار الأراضي في المنطقة المركزية، حيث تعد هذه المنطقة من أعلى المناطق في العالم وخاصة بعد سماح الملكة للأجانب المسلمين من شتى بقاع العالم لتلك عقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة. وفي مقال نشر في جريدة النيويورك تايمز الأمريكية حيث قدمت دراسة عن أسعار الأراضي في مكة المكرمة وقد قدرت هذه الدراسة سعر المتر المربع في مكة المكرمة بالقرب من المسجد الحرام بنحو ٨٠ ألف دولار، مما يجعلها أعلى بقعة في الكرة الأرضية.

تلاقي الفوضى التي كانت في المساهمات العقارية سابقاً، ويرى بن سعيد أن القطاع العقاري استقطب اهتمام كبير من المستثمرين خلال الأعوام العديدة الماضية، نتيجة ارتفاع السيولة النقدية، والميل للحفاظ على الرساميل في الداخل وفي المنطقة، وأسعار الفائدة المتدنية، إضافة إلى العوائد المرتفعة المتوقعة في قطاع العقارات، والتوسع في عمليات الإقراض المصرفي.

وقدرت مصادر عقارية متوسطة قيمة تأجير الأراضي الاستثمارية بحوالي ٧ آلاف ريال سنوياً، وتتراوح أسعارها بين منطقة وأخرى حسب تصاريح البناء وعدد الأتوار المصروفة لها التي تحدها أنظمة البناء، وموقع الأرض.

واتجهت أنظار المستثمرين السعوديين نحو قطاع المباني التجارية في السوق السعودي، نظراً لما يشهده القطاع من ارتفاع مستوى الطلب وارتفاع الربحية المتحققة حيث نجد أن قطاع المباني التجارية قد سجل ارتفاع في قيمة السيولة المستثمرة لديه من خلال المبيعات المنفذة بنسبة ٣٥,٦ في المائة خلال فترتين ٢٠٠٨، ووفقاً لتقرير صادر عن شركة مزاي القابضة فقد ارتفع متوسط أسعار المبيعات العقارية المنفذة على عموم النشاط العقاري لدى المملكة بنسبة ٢,٧ في المائة، وانخفض أحجام المبيعات على عموم النشاط العقاري المنفذ بنسبة ٨ في المائة بضغط من الانخفاض الحاصل على أحجام

دخل السوق العقاري أخيراً في استثمار اقتصادي جديد نتيجة التوسع (المحدود) في التمويل العقاري من قبل البنوك، لإقامة مشاريع استثمارية وتجارية.

وانعش مجال التأجير العقاري في السعودية بعد إقرار الحكومة نظام استخراج الدولة للعقارات من خلال توجيهها للاستثمار في مختلف أنواع العقارات.

وقال عقاري بارز أن السوق العقاري، أتجه للبحث عن أدوات تعتمد على الأدوات الاستثمارية المتاحة، ومن ذلك استخراج الأراضي التجارية الكبرى، خاصة تلك التي يمتلكها أشخاص أو جهات حكومية ترض بيع أراضيها.

واعتبر سلمان عبدالله بن سعيدان رئيس مجموعة سلمان بن سعيدان العقارية، أن السوق العقاري يتجه إلى المنافسة القوية، من خلال تنوع فرص الاستثمار وتعدددها، ويعتبر نشاط تسأجير الأراضي في المواقع الإستراتيجية والتجارية، من النشاطات الاستثمارية المميزة التي أتجه إليه عدد من المستثمرين خاصة في الرياض. لاستثمار مواقع تجارية على الطرق التجارية الكبرى مثل طريق الملك فهد والطرق الدائرية.

وعن السوق العقاري قال أنه مقبل على طفرة كبرى، ولكن ذلك مرتبط في عوامل أهمها تفعيل الأنظمة الجديدة، مثل نظام صناديق الاستثمار العقاري الجديد الذي من دون شك سيؤدي إلى