

المصدر : الشرق الأوسط
التاريخ : 08-04-2006
العدد : 9993
الصفحات : 24
المسلسل : 120

عبد المنعم نيازي: الاستثمار في المساكن يحقق أرباحا ما بين 18 إلى 25 % سنويا

السعودية: المطالبة بالتوجه لتطوير العمراني .. وزيادة الاستثمارات في إنشاء المدن والأحياء السكنية



عبدالمحمد محمد نيبازي

الشركات خلال العام الجاري يجب أن يكون وفق دراسة دقيقة لمطالبات السوق العقارية من خلال العرض والطلب في العقارات الإسكانية، في ظل احتمالية دخول شركات تمويل عقاري تبحث عن أفكار ومشاريع تمويلها وبالتالي ضياع فرصة جيدة للشركات العقارية التي لا تزال تتحرك بشكل ابط من المطلوب بكثير بحثاً عن الواجهة والاسم فقط دون وجود شيء ملموس لها.

وفيما يؤكد بعض خبراء العقار أن المستقبل للسوق العقارية الاستثمارية، بعيداً عن المخاطر والسلبيات التي تحوط السوق المالية من خلال الارتفاعات والتزول المتغير بشكل سريع، لا تزال سوق العقار سوقاً كبيرة وواعدة والمنتج فيها ملموس وواضح بعيداً عن الشركات وعمل الشركات. وبهذا الصدد أعلن عن طرح شركات عقارية كشركات مساهمة تعمل على تطوير المنتج العقاري، واشتملت على شركة «موطن» التي تضم عدداً كبيراً من المؤسسين العقاريين في البلاد. وعقدت الشركة اجتماعات مختلفة إلا أنها توقفت بعد حملة هائلة من المقترحات وجمع المساهمات العينية والخفية من المساهمين.

ويشير المهندس عبد المنعم محمد نيبازي رئيس شركة إنباء الديرة لتطوير العقاري أن الإقتصاد السعودي قوي بوجود عدد من العوامل القوية التي

في مناطق قد تكون غير مرغوبة من قبل الكثرية الاستهلاكية. وقد جعل هذا الأمر من تلك الأراضي عالية على تلك الشركات وخفيفة تصريفها في ظل فتح مساهمات عقارية للمستثمرين، وجذب أموالهم وتطوير الأراضي بتلك المساهمات وطرح الأراضي للبيع عن طريق المزاد أو عن طريق البيع المباشر والتبعية لا يوجد مشتق، وبالتالي توطد الشركة مع المساهمين ومطالبتهم باريابهم التي وعدت بها تلك الشركات ونشوب نزاع بين المساهمين والشركات وصلت إلى محاكم وبعضها تم تدخل الدولة فيها لحل تلك المشكلة كما حدث في مشروع بني النجار الذي الرمت فيه الهيئة العليا لتطوير المنطقة المركزية في المدينة المنورة شركة عقار القابضة بإنهاء المشروع والذي تم من خلال مزاد علني أقيم على أراضي المشروع الذي أصبح في النهاية من أملاك وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف.

ولكن يوجد عدد كبير من المشاريع التي لا تزال معلقة، كمشروع منتج بحري في منطقة العزمية بمدينة الخبر شرق السعودية الذي طرحته الشركة كمساهمة. إلا أن الاكتتاب كان ضعيفاً وكانت الشركة تعمل على تطوير أرض بمساحة تصل إلى مليوني متر مربع على البحر، ومن ثم توجهت الشركة إلى إنشاء منتجعات بحرية من خلال تطوير البنية التحتية والتعاقد مع شركة بناء لعل نماذج لتلك الشركات. إلا أن المشروع لم ينجح وبقي على ما هو عليه، والأمثلة كثيرة على مثل هذه المشاريع التي لا تزال معلقة عند القضاء لحين البت فيها.

في حين أن غياب المشاريع الإسكانية المطلوبة في الوقت الحالي أدى إلى ارتفاع الأيجارات في أغلب المناطق السعودية، خصوصاً في العاصمة الرياض بنسبة تتراوح ما بين 15 إلى 30 في المائة في أسعار الشقق بعدما كانت الرياض أقل المناطق تسعيرة للإيجارات نظراً للعرض الكبير من قبل الشقق السكنية. ولهذا فإن المسار الذي ستتخذه بعض

الرياض، مساعد الزوياني

سجل القطاع العقاري في السعودية تباطؤاً ملحوظاً في خلال عام 2005، وبدأت بوادر السلبيات بالظهور، خاصة في ظل ارتفاع سوق الأسهم المالية، إلا أن وجود مؤشرات ايجابية في انفراج أزمة السوق مع نهاية عام 2005 وبداية العام الجاري من خلال الإعلان عن تأسيس عدد من الشركات العقارية، وطرح عدد من المشاريع الضخمة كمدنية الملك عبد الله الاقتصادية أعاد الثقة من جديد لتوفير فرص عقارية تتمكن من المنافسة على جذب رؤوس الأموال والسيولة العالية في البلاد كوعاء استثماري. ومن الملاحظ أن السوق العقارية في السعودية تدخل ضمن طريقتين:

«الأول هو سوق بيع العقارات الفردية مثل بيع الفلل والشقق والمنازل والمنتجعات السياحية والأراضي الفردية والذي يحافظ على أسعاره عند مستوى واحد ولا يتأثر كثيراً في عملية الارتفاع والهبوط على العوامل المحيطة به، حيث تصل نسبة التغيير إلى 10 في المائة.

«الثاني هو بيع المشاريع والأراضي الخام السابعة والتي تسجل تحركاً متغيراً بين الحين والآخر وتخضع لنظام العرض والطلب خاصة بما يتعلق بالإسكان. ويدل على ذلك وجود عمليات بيع وشراء كثيرة وعالية، ويسجل واقع المؤشر العقاري الذي تصدره وزارة العدل السعودية أسبوعياً ما بين 700 مليون ريال (186,6 مليون دولار) و900 مليون ريال (240 مليون دولار) ما يدل على وجود طلب على عقارات الأراضي الكبيرة الخام، والتي عادة ما تسترهبها الشركات لإنشاء مشاريع عقارية إسكانية وتجارية في مختلف مناطق البلاد. ورغم تلك المؤشرات الإيجابية في السوق إلا أن كثيراً من الشركات لم تتحرك منذ سنة أو سنتين تقريباً في طرح مشاريع جديدة، وقد يعود ذلك إلى خطأ في تقييم الشركات لمشاريعها والتي كانت أغلبها تستهدف تطوير الأراضي

المصدر : الشرق الأوسط
التاريخ : 08-04-2006
العدد : 9993
الصفحات : 24
المسلسل : 120

تعتبر فرصة مناسبة لجميع المستثمرين لخص استثماراتهم فيها. وأضاف نيازى ان التطوير العمرانى وإنشاء المباني السكنية والبنية التحتية هو ما تحتاجه المملكة بعد ضمور وعدم جدوى تطوير الأراضي. كما ان التوجه الى شراء الأراضي الخام وتطوير مجدداً في الوقت الحالي، مطالباً بتطوير تلك الأراضي عبر إنشاء مبانٍ سكنية فيها.

هيئة عليا للاستثمار الداخلي للتعامل مع جميع من لديه افكار ومشاريع يطرحها كما هو الحال في الهيئة العليا للاستثمار الدولي والتي تجذب الاستثمارات الخارجية كما حدث مع شركة اعمار الاماراتية في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وأكد ان الشركات العقارية السعودية بحاجة الى التفاعل مع الوضع الراهن وزيادة حاجتها في الاحتراف وطرح افكار ونظم ومشاريع ضخمة في البلاد التي

تتراوح ما بين 18 الى 25 بالمائة سنويا وهي النسبة الجيدة في الاستثمار بشكل عام. وطالب رئيس شركة ابواء الدبيرة للتطوير العقاري بوجود تشريعات وانظمة تواكب هذا التطور في القطاع العقاري كوجود تصنيفات للمكاتب العقارية وشاغليها، والإسراع في طرح الرهن العقاري، بالإضافة الى وجود التمويل العقاري للمساعدة على النهوض بقطاع العقارات، وهيئة عليا للعقار او

ارتفاع الوعي الاستثماري لدى الكثير من المستثمرين في الاسواق التجارية، الا انه مع التغييرات التي تشهدها السوق المالية التي بحاجة الى وعي كبير ومتابعة عالية ونسبة مخاطرة عالية، الامر الذي لا يتوفر في القطاع العقاري والتطوير العمراني الذي بدأ في الظهور من خلال ما تقوم به الدولة من دعم للقطاع العقاري كما حدث في جدة. ان هذه العوامل تساعد على وجود سوق عقارية واعدة بالاستثمار تدر نسبة

تساعد على استمرار اقتصاد البلد بجميع جوانبه كارتفاع اسعار البترول والاصلاح الاقتصادي الذي يعمل عليه خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز والذي اتضح من خلال خطابه الاخير امام مجلس الشورى، الامر الذي ساعد على الارتفاع في القطاعات التجارية والاستثمارية في السعودية. وذكر نيازى ان الجميع عايشوا مسألة ارتفاع الاستثمار في قطاع الاسهم المالية وكيفية