

كشف عايض القحطاني رئيس مجلس إدارة أهدتها شركته، مشيراً إلى أن السوق بحاجة إلى إضافة إلى أن وجود هيئة عليا للعقار ستساعد المثل على أهم شوارع مدينة الخبر شرق السعودية، «سمو» العقارية أن حاجة السوق الإسكانية في مليون وحدة سكنية خلال تلك السنوات الخمس، على اختصار عامل الوقت الذي يشكل أهمية بالغة وتحدث عن أمور متعددة في قطاع العقارات للملكة خلال السنوات الخمس المقبلة تبلغ نحو وأكد أن قطاع العقار في السعودية يعمل على في ظل حاجة البلاد إلى منتجات جديدة. السعوديين والخليجي، وكشف عن مشروع جديد 450 مليار ريال (120 مليار دولار) وفق دراسات تنظيم نفسه من خلال ما يحدث في الوقت الحالي. «الشرق الأوسط» التقت القحطاني في مكتبه من خلال الحوار التالي:

عايض القحطاني يؤكد أن سوق العقار تنظم نفسها وأنها بدأت بالتحول من عرف إلى صناعة

رئيس «سمو» العقارية لـ الشرق الأوسط : 120 مليار دولار حاجة السوق الإسكانية في السعودية لخمس سنوات مقبلة

مواز اقتصادي

مساعدة الزياتي

• كيف ترى وضع السوق العقارية السعودية في الوقت الحالي؟

- السوق العقارية في السعودية بدأت تتحول من عرف إلى صناعة، حيث إن السوق العقارية في المملكة مرت بمراحل متعددة، حيث كانت في البداية عرفاً يتداوله الناس بين أصحاب مهنة ورجال نقاء يعملون على بيع وشراء العقارات بمختلف أنواعها، واستمر العمل على ذلك الحال مدة طويلة، حتى دخلت الأساليب الحديثة في تسويق العقارات، التي بدأت في تحويل العرف إلى حركة تجارية، وبدأت في المنطقة الشرقية وذلك من خلال المساهمات العقارية، التي عملت على تطوير مخططات أراض، ومن ثم بيعها، حيث كانت سلعة الأراضي هي السلعة الأولى بين المنتجات العقارية حتى وقت قريب، وذلك كون الفرد في السعودية يرغب في بناء منزله بنفسه، خاصة بعد أن ساهمت الحكومة في ترسيخ الناس من خلال إقامة مخططات نمونجية، ومن ثم أعطت هذا الدور للقطاع الخاص الذي عمل على تطوير مخططات بشكل أكبر وساهم في إيجاد الإخلاء الجديدة، واستمر الحال كما ذكرت إلى وقت قريب، ومن ثم دخلت مفاهيم التطوير العقاري الحقيقية التي جعلت الفرد يقوم بدور المشتري، بعد أن كان يقوم بدور المهندس والمكبرياتي والإنشائي، في وقت سابق وفي الوقت الحالي نعمل

عائض الخطاطي (الشرق الأوسط)



السوق على تنظيم نفسها، من خلال ما ارتكب من أخطاء بعض المجهذين في السوق العقارية الذين يعتقدون أن العقار هو الذي يحدد التراء السريع، إلا أنه في حال نظرت إلى السوق العقارية بهذه النظرة فإن المشكلة ستقف، لأن العقار ليس تنمية للراء السريع بقدر ما هو بناء أسلوب حياة، يمكن الأفراد من العيش وسط مجتمعات حديثة، تنسجم في توفير الحياة الجيدة لأولئك الأشخاص.

السوق الحالية اقتربت من مرحلة أن تكون صناعة متكاملة، تحمل جميع مقومات الصناعة من مسوقين ومطورين ومستثمرين ومستهلكين وتشريعات تصدر بين الحين والآخر، وفي هذا رسالة واضحة لدور الحكومة السعودية في مخاطبة العاملين في القطاع الخاص من خلال لجان الغرف التجارية العقارية، التي تنقل الصورة إلى الجهات المعنية، ليس الأذى السبب على إكمال دورة الصناعة العقارية بشكل كبير.

● ما الذي نحتاجه السوق في الوقت الحالي وفي المستقبل؟

– السوق تحتاج قرار الرهن ومخطومة التمويل العقاري وإقرار شركة شراء القروض العقارية، كل ذلك سيكون منصبا في صالح السوق، خلال العقد الماضي، شهدت السوق حركة كبيرة من مساهمات عقارية إلى مشاريع كبرى ودخول شركات إقليمية، فالنشاط أصبح الآن أسرع، وكذلك القرارات أصبحت تواكب ما تتطلبه السوق، وهو ما يؤكد أن هناك تنظيمًا واضحًا برصد من خلال ما يحدث في السوق، كما تحتاج السوق إلى دخول المزيد من الاستثمارات لمواكبة الطلب المتزايد على جميع المنتجات العقارية، وكما هو معروف للعقار أحد أشكال الحضارة العمرانية، وبعض ما يعرف عن الأمم قادم من عمرانها، وهو ما يؤكد أن

العقار وما يحدث فيه انعكاس لما يحدث في أرض الواقع بين الناس، مما يؤكد أهمية القطاع العقاري على المدى البعيد، واعتقد أن كثيرا من المستثمرين بدأوا يحتشون عن استثمارات آمنة، وهو ما يذهب إليه كثير من رجال الأعمال أو من الأشخاص على المستوى الفردي. فإلّاك يرغب في شراء مبنى أو عمارة تدر عليه عوائد سنوية تتراوح بين 10 في المائة و15 في المائة، كذلك الحال للمستثمرين يحتشون عن عوائد عقارية تتراوح في نفس المدد، من مشاريع كبرى أو محافظ عقارية، وهو الأمر الذي يجمع المستثمرين على تحقيقه.

● هل تعتقد أن الاستثمارات الموجودة في السوق كافية لحل مشكلة الإسكان؟

– سوق الإسكان كبيرة، وتسمى بشكل سريع وحاجات إلى استثمارات ضخمة لتواكب الطلب الذي ينمو شيئًا فشيئًا، وحسب دراسات شركة «سمو» العقارية فإن سوق الإسكان في السعودية بحاجة إلى استثمارات تقارب 450 مليار ريال (120 مليار دولار)، إذا ما غلّمت أن السوق السعودية بحاجة إلى مليون وحدة سكنية خلال 5 سنوات قادمة، بواقع 200 ألف وحدة سكنية في السنة، والحديث هنا عن مجمل مناطق المنطقة، وفي هذه الدراسات أخذت في الاحتمالات من خلال تحديد متوسط سعر الوحدة بنحو 450 ألف ريال (120 ألف دولار) في منتجات تبدأ في شقة سكنية، وحتى الصور ذات المساحات الكبيرة.

وبالتالي فإن نتائج تلك الدراسات تؤكد ضخامة ما يمكن أن يستثمر في السوق، تؤكد أن السوق العقارية بحاجة إلى شركات تطوير بعدد أكبر، وكما هو معروف فإن شرائح المجتمع تغلب عليها شريحة الشباب، وهو ما يمثل استعداء هؤلاء الشباب لاستيعابهم في مساكن قبل أن

ندخل في صراع مع التضخم وارتفاع الأسعار سواء في قطاع الإيجار أو في قطاع البيع والشراء.

● ماذا أصبحت هناك مظرة مفاجئة في سوق العقارات السعودية؟

– زادت عمليات ضخ الاستثمارات من قبل القطاع الخاص وفتحت حكومة البلاد التسهيل للاستثمارات بخلاف أشكالها، وتساقت الشركات العالمية في مختلف القطاعات إلى التوجه لفتح مقراتها في السعودية لإيمانها بأن أكبر أسواق المنطقة هي السوق السعودية. قلب المنطقة الاقتصادي النابض، بالإضافة إلى الظفرة التي نصنّفها الحكومة من خلال المشاريع التقنية التي اقترها خادم الحرمين الشريفين قبلها الفترة الماضية، وكل ذلك كان له دور في تحقيق طفرة سريعة ساهمت في حركة تجارية، وبالتالي العقار أحد مكونات الحراك الاقتصادي، وهو ما ساهم في زيادة الطلب على العقارات بمختلف أشكاله، مما تطلب العمل على طرح المزيد من المشاريع العقارية لمواكبة ذلك الطلب على المدى البعيد.

● ما هي العثرات التي تواجه السوق العقارية خلال الفترة المقبلة؟

– أبرز ما يواجه السوق العقارية في المملكة، هو أن المنتج العقاري متجلبط بطيء، كونه يأخذ وقتًا حتى طرحه، الأمر الذي يرفع حدة الطلب وقلة العرض، بالإضافة إلى صعوبة التمويل من قبل البنوك في الفترة الحالية.

● كم يبلغ حجم الاستثمارات في سوق العقارات، وهل تتوقع زيادتها؟

– يقدر الاستثمار العقاري في السعودية حسب آخر إحصائيات، بنحو 1,4 تريليون ريال (373 مليار دولار) والتوقعات تشير إلى نمو خلال الفترة المقبلة، وذلك كون السوق السعودية تنمو بوجود الاستثمارات الضخمة

التي تضخنها الحكومة عبر عدد من الجهات المختلفة من صناديق حكومية كالمؤسسة العامة للتقاعد، ومؤسسة التأمينات الاجتماعية، إضافة إلى دخول شركات كثيرة في السوق العقارية السعودية للاستفادة من العوائد المادية والسياسة الاقتصادية التي تضيئ الأمان على المستثمرين في ظل جهودات الهيئة العامة للاستثمار.

● ماذا عن سوق الاستثمار العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة؟

– أفضل مناطق الاستثمار العقارية هي مكة المكرمة والمدينة المنورة، وذلك لأن هاتين المنطقتين أولتهما حكومة خادم الحرمين الشريفين أهمية كبرى، وبالتالي فإن الاستثمار لا يرجع فقط على العوائد المادية، وإنما الاستثمار في مكة المكرمة والمدينة المنورة في تطويرهما يؤكد اهتمام حكومة مكة بقطاعها العام، وهذا بخدمة زوار الحرمين الشريفين، وتسمى الحكومة أن تكون مخطومة متكاملة لخدمة الزوار، وسعينا لأن تكون جزءًا ولو بسيطًا من تلك المخطومة في تطوير المنطقتين المركزيتين، والأمير خالد الفيصل أمير مكة المكرمة أطلق مخططة لمدينة مكة المكرمة، الذي سماه «نحو العالم الأول»، وهو يعكس ما تخطط له الحكومة السعودية في تطوير مكة المكرمة في أن تكون ضمن مدن العالم الأول، وهي التي تشكل إحدى أهم بقاع العالم الهامة، بالإضافة إلى أن عدد زوارها يزداد عاما بعد عام.

● هل تعتقد أن المدن الاقتصادية خاصة نال عتقايا للمدن الجديدة، بما أن السكان يحببون المدن القديمة؟

– المدن الاقتصادية لها فلسفتها، ولها مكانتها، وبخصيصتها كمنطقة اقتصادية جاء ليواكب متطلبات المملكة في أن تكون قطب الشرق الأوسط الاقتصادي وهي كذلك، فالمدن الاقتصادية تمتاز

فكرا جديدا يساهم في أشياء كثيرة، مبنها توفير بيئة جاذبة للاستثمارات وتوفير وظائف والتقليل من الهجرة، مما يدفع بإيجابية تلك المدن وأهميتها خلال الفترة الحالية، الأمر الذي سيساعد في استثمار المناطق وإيجاد وجهات جديدة وفق تقنيات حديثة.

● الكثير يقول إن السوق العقارية السعودية لم تتأثر بالأزمة المالية العالمية، إلا أن السوق يخالفهم ويقول إن السوق تأثرت وبالأليل توقف المشاريع؟

– السبولة لا تزال تتحصر في السوق، والرخص لا تزال تفرق عوائد ربحية جيدة، نعم هناك تأجيل للمشاريع إلا أن الأهم من ذلك أن يتبنى مطور العقارات فكرة إيجاد قطاع عقاري متكامل وليس مخططة استثمارية إذا توقفت السبولة توقف كل شيء، المشاريع وطرح الوحدات السكنية ضرورة ملحة لمواكبة النمو في متطلبات الظفرة التجارية والنمو السكاني التي تعيشها البلاد، المملكة قوية بقوة اقتصادها وتأثرها بالأزمة لم يكن كبيرا كما وضع في أسواق أخرى بالمنطقة.

● كيف ترى دخول سيتي سكيب، السعودية؟

– السوق السعودية أعرت المنظمن لاستكشاف مكانم القوة فيها، وسعينا عند البدء إلى دعم المعارض والمؤتمرات العقارية، منذ أن بدأ «سيتي سكيب» في دبي في 2002 ومشاركنا في دعمه من خلال المشاركة ودخوله للسعودية يؤكد قوة السوق وسعيه للاستفادة من الظفرة التي تعيشها وإثراء السوق بدراسات ومناقشات مختلفة.

● هل أثرت المعارض العقارية في صناعة العقار في البلاد؟

– المعارض العقارية ساهمت في تطوير صناعة العقار خاصة أن أصحاب الشأن يجتمعون في موقع واحد ويتم مناقشة العقود والتحديات وبالتالي ساهمت في حل

- تهدف شركة «سمو» العقارية من طرح هذا المشروع إلى توفير منتج الأراضي الصناعية، في الوقت الذي يزداد الطلب فيه على ذلك النوع من الأراضي في المنطقة، حيث تشهد المنطقة الشرقية نمواً في عدد الاستثمارات الصناعية خلال الفترة الماضية.

والسوق العقارية السعودية بحاجة إلى مزيد من المنتجات العقارية المختلفة، وطرح المشروع في هذا الوقت يأتي كتأكيد لقوة صناعة العقار في المملكة، وتوفير الطلب على منتجات الأراضي الصناعية في واحدة من أكبر مناطق الصناعة في منطقة الشرق الأوسط.

والمشروع يتمتع بكامل الخدمات التي تؤهله لتكوين وحدة صناعية عملاقة وكاكب التطور العالمي في تأسيس المدن والقطاعات الصناعية، وتم التخطيط له وفق معايير هندسية عالمية، تخدم التطور الصناعي في المملكة، إلى جانب جذب المستثمرين المحليين والعالميين عبر تأسيس بنية صناعية تحتية متكاملة ونموذجية.

والمنطقة الشرقية تعد من المناطق الاستثمارية الواعدة التي تحمل مقومات استثمارية ضخمة، وطرح مدينة «الندسكوم» جاء ليواكب نظرة المنطقة لأن تكون واحدة من أكبر المناطق الصناعية في منطقة الشرق الأوسط، حيث ساهمت المنطقة بشكل كبير في عملية إيجاد مدن صناعية متعددة من خلال الرؤية التي تحفلها حكومة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز.

والصناعة أصبحت أحد الأعمدة الأساسية للاقتصاد القائم على المعرفة، والابتكار المستند إلى التقنيات المتوسطة والعالية التي أصبحت مصدر القيمة المضافة العالية، مؤكداً أن سلسلة استكمال القيمة في الصناعات الوطنية وتكاملها أصبحت من سمات الاقتصاد الناجح.

متعددة تحتاجها السوق، لذا التركيز على القطاع السكني؟

- القطاع العقاري السكني يعتبر أكبر قطاع يحتاج إلى ضخ المزيد من المنتجات السكنية، وذلك لوجود ظاهرة ازدياد الأسر الجديدة، وهو الأمر الذي يتطلب مجهودات ضخمة في عملية مواكبة النمو الكبير على هذا النوع من العقارات، في الوقت الذي يواكب ذلك ضخ المزيد من المجمعات التجارية والأبراج المختلطة، التي قد توفر حاجة كبيرة من الطلب عليها، إلا أن القطاع السكني هو الأكثر.

● على أي شيء، ستركز شركة «سمو» العقارية في استثماراتها؟
- ستعمل شركة «سمو» على تركيز استثماراتها في المناطق الرئيسية الثلاث، بالإضافة إلى سوق مكة المكرمة والمدينة المنورة اللذين يعتبران من أنشط الأسواق العقارية في العالم، في ظل الاهتمام الكبير الذي توليه حكومة المملكة الرشيدة بتطوير المدينتين المقدستين.

وستكون «سمو» امتداداً للشركات العقارية الناجحة التي تعمل في البلاد، حيث يقودها فريق مؤهل من كوادر سعودية مؤهلة في قطاع العقارات، الأمر الذي يساعدها على أن تخطو في سوق العقارات خطوات بفضل مؤهلات الكوادر السعودية التي ساهمت في بناء اسم «سمو» العقارية، وأحب أن أوضح أن سوق العقارات ستتمو خلال الفترة المقبلة، وهو ما تسعى إليه «سمو» في الاستفادة من نمو السوق العقارية بشكل كبير.

● ترحلن أراضي صناعية للمزاد العلني بعد أيام، ماذا هذا التوقيت؟

● ترحلن أراضي صناعية للمزاد العلني بعد أيام، ماذا هذا التوقيت؟

علياً ضرورة ملحة، قد لا يكون فيها تشريع يقرر ما يكون فيها تنظيم بين الجهات المتعلقة، خاصة أن مشاريع التطوير العقارية تستهلك مليارات كثيرة، وبالتالي فإن تنظيم سوق مثل سوق العقارات سيكون له مردود على المدى البعيد. الهيئة العليا سيكون دورها تقريب وجهات النظر بين المشرع والمستفيد، لأن عامل الوقت في القطاع العقاري مهم جداً خاصة في ظل عالم مشاريع الأحداث ونمو سكاني كبير.

● ماذا عن وضع صناعة العقار في الوقت الحالي؟

- الوضع يشهد طمأنينة خلال الفترة الحالية، خاصة بعد عمليات تصحيح الأسعار خلال الوقت الحالي، وذلك بعد أن شيدت الأسعار حركة ضاربة إلى ارتفاع معها، إلا أن التصحيح ساهم بحد كبير في التأثير الإيجابي عند المطورين والمستثمرين، ويزاد عليها إعلان وزير المالية إقرار نظام الرهن العقاري عام 2009، وإعلانه عزم الحكومة السعودية بإنشاء شركة على غرار «ماي فاي» الأميركية لشراء القروض السكنية، وكلها مؤشرات تدعو للتفاؤل وستعشش سوق العقارات السعودية، وتجعل منها قناة استثمارية جيدة وآمنة.

ويعتبر الوضع الحالي من أفضل الأوقات لدخول سوق العقارات، وذلك لتمكن شركة «سمو» العقارية من شراء المواد الخام من أراض و مواد بناء بأسعار تنافسية، وبالتالي طرحها بعد التطوير بأسعار تتناسب مع مدخولات الشرائح المستهدفة، وهو ما سنعمل عليه حيث تقدم نموذجاً جديداً في سوق العقارات بالمملكة، في ظل ما تتمتع به السوق العقارية السعودية من مقومات مساعدة على إيجاد بيئة استثمارية مغرية، تتوفر فيها جميع العناصر، عبر نمو الطلب الذي يفوق العرض بشكل كبير.

● مثلك منتجات عقارية

الكثير من الإشكاليات وعقدت مثلها من الصفقات.

● الكثير يقولون إن السوق العقارية السعودية تعتبر الأشهر بين أسواق الخليج وذلك كونها تعتمد على حقائق، ما هي تلك الحقائق؟

- وجود جميع عناصر السدورة العقارية بمختلف توجهاتها، الطلب في المملكة مبني على طلب حقيقي داخلي، وليس طلباً أجنبياً، الحركة العقارية في السعودية تشمل توفير كافة المنتجات، فالطفرة تساهم على إيجاد الطلب الكبير والنمو المتواصل، مما يتطلب حركة أكبر في توفير المنتجات العقارية، وهو الأمر الذي يحتاج إلى تكاتف الجهود لسد الفجوة بين الطلب والعرض في مختلف المنتجات العقارية.

● لكم تجربة في جلب الاستثمارات الأجنبية للبلاد، من خلال شراكتكم مع «إعمار» ومع تحالفات أخرى، ما هي نتيجة تلك التحالفات؟

● التحالفات ساهمت في إختصار المسافات بين التوجهات التي تحركت فيها الشركات العقارية الإقليمية من خلال دخولها في التطوير العقاري والتحالف، وهو ما دعفني عندما كنت رئيساً تنفيذياً للشركة الأولى، أن أختصر مسافات الزمن والدراسات للاستفادة من تلك الخبرة.

● الأسواق الخليجية لم تفسد أمام الأزمة وتضررت بشكل كبير ما هو مستقبل تلك العقارات؟

● السوق العقارية حالياً مثل حال أي قطاع آخر، لها دورات ولها زواجات انعكاس وأوقات انخفاض، وأعتقد أن الأسواق الخليجية ستعود مرة أخرى، فالدراسات عميقة، وديمماً كان للعقار قطاع حيوي وصام، وسيجد من يستثمر فيه.

● ينادي كثيراً بربوب وجود هيئة عليا للعقار، إلا أن العقار يرتبط بجهات متعددة مما يعصب السيطرة عليه من جهة واحدة؟
- أعتقد أن وجود هيئة