

اسم المصدر :

الشرق الاوسط-طبعة القاهرة

التاريخ: 2011-07-02

رقم العدد: 11904

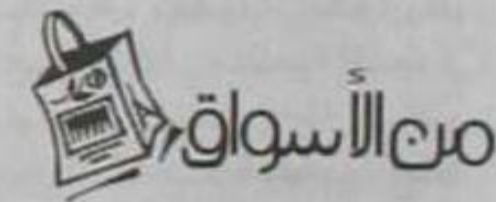
رقم الصفحة: 27

مسلسل: 127

رقم القصاصة: 1

بعد أن ارتفعت في وقت سابق بما يصل إلى 40%

خبراء: نقل ملعب جدة قد يخفض الأسعار 60% في عقارات الموقع السابق



جدة، علي شراية

ينتظر أن يشكل نقل ملعب الملك عبد الله الرياضي في محافظة جدة (غرب السعودية) تأثيرا مباشرا على العقارات في الموقع القديم، وذلك بعد فترة من الارتفاعات التي شهدتها موقع الاستاد القديم الذي يبعد قرابة 40 كيلومترا عن محافظة جدة. ويأتي ذلك التأثير مصاحبا مع توقع عقاريين أن يتسبب قرار

نقل الملعب الرياضي المزمع إقامته في جدة من موقعه السابق على طريق «جدة - المدينة المنورة» شمال مزارع رضوى جنوب مخطط الهجرة إلى منطقة قريبة في جدة داخل حدود مطار الملك عبد العزيز الدولي - إلى خفض أسعار العقارات في الموقع السابق إلى نحو 60% وعودتها إلى ما كانت عليه سابقا.

وعلق الخبراء على تلك التوقعات بأن المشكلة الكبرى

تكمن في انجراف المشترين نحو الإشاعات والأخبار بعد صدور أي قرارات حول أي من المشاريع الخدمية خصوصا في إطار المدن، مشددين على أن وجود المشاريع العقارية يؤثر بالإيجاب أو بالسلب على أسعار العقارات بحسب تأثير المشروع.

وقال عبد الله الأحمرى، رئيس اللجنة العقارية بغرفة جدة: «الكثير من المستثمرين يعتمد على سماع المعلومة ولا يفكر في الناحية العقلانية، سواء كانوا مطورين أو مستثمرين»، مشيرا إلى أن نقل أو إنشاء المشاريع يخضع للمصلحة العامة، وأن مثل تلك القرارات فور الإعلان عنها تتحكم في مؤشر الأسعار في تلك المواقع.

في الوقت الذي توقع الانخفاض التدريجي للأسعار في منطقة موقع الاستاد الرياض بعد ارتفاع الأسعار في وقت سابق، وقدر الانخفاض بنحو 60 في المائة، ومشيرا إلى حركة بيع

قد تشهد المنطقة من قبل ملاك الأراضي في تلك المواقع.

وكان خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز قد وجه بتغيير مكان إنشاء الاستاد الرياضي المزمع إقامته في محافظة جدة إلى منطقة قريبة في المدينة داخل حدود مطار الملك عبد العزيز الدولي، والعمل حالا في توسعة استاد الأمير عبد الله الفيصل الحالي، وذلك بعد مباراة فريق الأهلي والاتحاد التي انتهت لصالح الأهلي بركلات الترجيح.

من جانبه، أكد عيروس سالم البار، الرئيس التنفيذي لشركة «أعمار العربية»، أن التأثير الذي تحدثه المشاريع بالإيجاب أو بالسلب في أسعار العقارات، وبين في ذلك حال تم طرح مثلا مشروع لصرف الصحي أو مكب لنفايات في أحد المواقع، وتابع «من المؤكد أن أسعار العقارات في ذلك الموقع تنخفض، في الجانب الآخر المشاريع الخدمية لها تأثير

إيجابي، وهو الأمر الذي حدث عند إعلان موقع الاستاد الرياضي في وقت سابق، فرفعت الأسعار فيها بنحو 40 في المائة، والآن بعد نقله من المؤكد أن المنطقة ستشهد انخفاضا تدريجيا».

وهنا، علق خالد جمجوم وعضو اللجنة العقارية بغرفة جدة، أن المنطقة عقاريا تعيش على التوقعات والسمعة، فالمشاريع الخدمية ترفع الأسعار وتنعش المناطق القريبة منها، إلا أنه استدرك القول وذكر أن «الارتفاع يكون أكبر وقت طرح وينخفض تدريجيا بعد ذلك لأن العيوب في الموقع تظهر».

ويرى مراقبون أن أسعار السوق العقارية في السعودية كما هو الحال في أسواق التداولات الأخرى كاسواق الأسهم والنفط وغيرهما من الأسواق الرئيسية - تحركها الكثير من الأخبار والإشاعات وتوثر سلبا أو إيجابا فيها.

وكانت السعودية قد شهدت

في بداية العقد الحالي محاولات خجولة لإنشاء بورصة عقارية لتنظيم السوق، وإضعاف عامل «الشائعة» في التأثير في الأسعار، إلا أن تلك المحاولات باءت بالفشل، كون السوق العقارية لها خصوصية مختلفة عن الأسواق الأخرى، كالحركة الثقيلة في عمليات التداول، إضافة إلى اتساع رقعة المؤشرات المستهدفة في تلك البورصات، مما دفع القائمين عليها لإيقاف تلك الاجتهادات.

وفي الوقت الحالي، تشهد المملكة عمليات تنموية ضخمة أوجدت مسببات للكشف عنها، وبالتالي أصبح الإعلان عن مشروع جديد في أي منطقة بمثابة المؤشر لرفع أو خفض الأسعار، مما زاد في وزن «كلمات» المسؤولين عند إعلانهم عن مشروع تنموية جديد.

وبين خالد الحارثي الخبير العقاري أن ما يحدث الآن في سوق العقارات، جاء نتيجة لمحاولة المستثمرين تعويض خسائرهم

في الأسهم، مشيراً إلى أن «صناعة العقار تمر بدورة انتعاش سببها الأزمة المالية المفتعلة، وارتفاع أسعار المنتجات العقارية في مناطق محددة، غير أن تلك الدورة مصيرها التراجع مثلما حدث في سوق الأسهم»، لافتاً إلى أن موجة الغلاء جاءت متزامنة مع الإعلان عن المشاريع التطويرية في أغلب المناطق.

وكانت أمانة جدة أعلنت قبل نحو عامين تحديد موقع المدينة الرياضية على طريق «جدة - المدينة المنورة» شمال مزارع رضوى جنوب مخطط الهجرة، على مساحة تبلغ تسعة ملايين متر مربع تقريبا وتخدمه شوارع محلية يصل عرضها إلى 84 متراً وفقاً للمخطط والصورة الجوية.

وأوضح حينها الأمير نواف بن فيصل، الرئيس العام لرعاية الشباب رئيس الاتحاد السعودي لكرة القدم، الذي صرح بعد المباراة النهائية، «يشرفني أن أعلن عن توجيئه خادم الحرمين الشريفين،

استكمالاً للتوجيه الأساسي، ببناء استاد رياضي في جدة وأن يكون هذا الاستاد في منطقة قريبة في جدة، فالمقترح الأول كان في منطقة بعيدة نوعاً ما، والآن في منطقة قريبة داخل حدود أراضي مطار الملك عبد العزيز في جدة، وسيبدأ العمل فيه في أقرب وقت، وهناك شركات متخصصة زارت أفضل الملاعب في العالم، والتقت أفضل الشركات لتصاميم الملاعب، وسيكون هذا الملعب له الأولوية في المشاريع التي تستفيد منها رعاية الشباب».

وأضاف «التوجيه الآخر هو أن يتم حالا توسعة استاد الأمير عبد الله الفيصل الحالي بقدر الاستطاعة بحيث يؤمن فيه جانباً السلامة واستيعاب أكبر قدر ممكن من الحضور، وهذا سيبدأ العمل فيه حالا. هناك دراسات قامت بها الرئاسة سابقاً ولكن سيتم التنفيذ حالا، وجميع هذه التوجيهات تصب في مصلحة الرياضيين والشباب».