

اسم المصدر :

الاقتصادية

التاريخ: 2012-03-06

رقم العدد: 6721

رقم الصفحة: 9

مسلسل: 45

رقم القصة: 1

استبعدوا أن يؤثر توجه رؤوس الأموال إلى الأسهم في عمل شركات التطوير.. مختصون:

انخفاض في أسعار الأراضي والفلل.. والسوق تمر بحالة ركود وترقب

علي القحطاني من الرياض

استبعد عدد من المختصين في النشاط العقاري أن تؤثر زيادة توجه الأموال المستثمرة في الوقت الحالي إلى سوق المال في عمل الشركات التي تعمل في بناء الوحدات السكنية، حيث إن التقارير توضع أن هناك طلبا كبيرا على المساكن - على حد قولهم.

وأجمع المختصون الذين التقمهم الاقتصادية على وجود انخفاض في أسعار الأراضي والإيجارات خلال هذه الفترة، ولكنهم وصفوها بـ "الطفيفة"، مرجعين الانخفاض المسجل في أسعار الأراضي إلى زيادة العرض في المرحلة الأهمنة، تقابله قلة في الطلب، أما بخصوص أسعار الفلل وشقق التمليك فهناك كثير من المبررات التي تؤكد أن الاستقرار الذي تمر به من بداية العام الحالي جعل كثيرا من المستثمرين يعرضون عقاراتهم للبيع بأسعار ثابتة بعد أن كانت تحت السوم في الغالب، رغبة في البحث عن رفع السعر، حيث انخفضت الأسعار بنحو 5 في المائة، قابل ذلك قلة العزوف من قبل الباحثين عن الشراء لقناعتهم بأن أسعارها ستخفض أكثر من الأسعار الحالية.

فقالوا إن المشاريع العقارية الموجودة في المملكة لن تتوقف، وما نشاهده من طرح مشاريع عقارية جديدة دلالة واضحة على قوة اقتصاد المملكة والحاجة الفعلية لمثل هذه المشاريع، موضحين أن الطلب على المساكن في المملكة لن ينهار، وأصفيين ما يحدث في السوق العقارية بالركود والرتقب.

بدوره قال سليمان العمري - مستثمر عقاري - إن اتجاه السيولة إلى سوق الأسهم خلال

الأيام الماضية لن يؤثر في سوق العقار، والسبب أن هناك طلبا على العقارات بأبوابها. مبينا أن خطة التنمية التاسعة سيكون لها مردود إيجابي على قطاع الإسكان نظرا لاحتوائها على كثير من المحاور المرتبطة بهذا القطاع، يأتي منها التأكيد على أهمية زيادة نسبة ملكية المواطنين للمساكن، إضافة إلى زيادة المعروض من الأراضي السكنية والمساكن في المملكة خلال الفترة القريبة القادمة - بإذن الله تعالى. وقال العمري إن هناك توقعات بزيادة الطلب على المساكن خلال السنوات المقبلة نظرا لتزايد السكان وتقلص الحجم المتوسط للأسر، وبالتالي أصبح المتاح من الوحدات السكنية ذات التكلفة الميسرة مع ندرة الأراضي القابلة للبناء ومحدودية التمويل المتاح للمطورين العقاريين. تحد من قدرتهم على القيام بمشاريع كبيرة، ونتج عن ذلك أزمة السكن خلال الفترة الماضية.

وطالب العمري بزيادة دور البنوك في مجال التمويل العقاري وضرورة وجود آليات تمويلية للأفراد على المدى القريب لسد الفجوة بين العرض والقدرة الشرائية التي يهدد اتساعها رهاية المجتمع ويرفع من معدلات التضخم ويجعل الحياة في المدن الكبرى أمرا صعبا.

من جانبه، قال فيصل الدخيل - مستثمر عقاري - إنه يجب أن يكون لدى المستثمرين العقاريين خطط من خلال إيجاد طرق مبتكرة تساعد على زيادة المساكن، مما يسهم في زيادة الطلب والقدرة على التمويل لدى الجهات التمويلية وفي استمرارية الطلب وتحقيق الاكتفاء الذاتي مستقبلا من

المساكن.

موضحاً أن القطاع يمر بمرحلة ركود وترقب لما يبصدر من قرارات مضيافاً للعقاريين والمطورين حذرون في اتخاذ أي خطوة قبل معرفة ما سيؤول إليه القطاع من ارتفاع أو انخفاض خلال الفترة المقبلة.

وكانت شركة الأهلي كابيتال قد توقعات ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية ليقف 1,3 مليون وحدة على مدى السنوات السبع المقبلة، وأن تكون هناك حاجة لاستثمار 680 مليار ريال (180 مليار دولار) في هذا القطاع، سيكون النصيب الأكبر منها أكثر من 600 مليار ريال في المناطق الرئيسية الأربع في المملكة وهي: مكة المكرمة، المدينة المنورة، الرياض، والمنطقة الشرقية، والقطاع العقاري والبناء يوفر واحدة من أكثر الفرص جاذبية في المنطقة، فمع 70 كمن في المائة من السكان في المملكة هم دون سن 30 سنة وارتفاع التعداد السكاني بمعدل عال، فإن من المرجح أن يكون هناك نقص حاد في الوحدات السكنية.

أشارت مصادر قريبة من السوق العقارية إلى قرب صدور نظام التثمين العقاري خلال العام الحالي، حيث إن النظام في مراحله النهائية بعد ضبط آلية عمله وقواعده وآلية إصدار التراخيص للمنشآت التي ستعمل في سوق التثمين العقاري.

وتشير المصادر إلى أن صدور النظام سيكون متزامنا مع صدور نظامي الرهن والتمويل العقاري، معطينين بأن يصدر نظام التثمين العقاري قبل الأنظمة الأخرى من أجل إيجاد بيئة عمل مناسبة لأنظمة الرهن والتمويل من أجل الاستعداد المبكر للعقاريين في العمل في هذا النشاط، وعلى الرغم من أن بعض الشركات العقارية بدأت تمارس نشاطها في مجال



صورة من العاصمة الرياض التي تستحوذ على التصيب الأكبر من الاستثمارات العقارية بحكم الكثافة السكانية الاقتصادية

على النسبة الأكبر من التداولات العقارية. وقد بينت دراسة أجرتها هيئة تطوير منطقة الرياض أن يبلغ تعداد الرياض ثمانية ملايين نسمة عام 2023، ورغم الأزمات العالمية وقلة البناء يقابله طلب متزايد، مما يؤدي إلى شح في المعروض.

الوحدات. ويبلغ حجم السوق العقارية في السعودية نحو 1,5 تريليون ريال (400 مليار دولار)، وذلك من خلال إحصاءات غير رسمية، في حين تستحوذ المدن الرئيسية الثلاث الرياض وجدة والمنطقة الشرقية، إضافة إلى مكة المكرمة والمدينة المنورة

أن التقديرات تشير إلى نقص الوحدات الجاهزة بين 05 ومليون وحدة في 2012. وتنتظر السوق العقارية في السعودية دخول 500 ألف وحدة سكنية أمر خادم الحرمين الشريفين ببنائها خلال الفترة المقبلة حيث تعمل وزارة الإسكان على مشروع متكامل لبناء تلك

ارتفاع الطلب على المساكن في السعودية 13 في المائة. بين عامي 2011 و 2015. الطلب سيقترن على مساكن ذوي الدخل المحدود. وتوقع التقرير أن يرتفع الطلب على المساكن في السعودية إلى 1,5 مليون وحدة سكنية جديدة في 2015، مع

التممين العقاري، كما أن هناك دورات في التتميم العقاري يلقيها بعض المتخصصين ولكن يبقى النشاط لكثير من المعايير الواضحة التي تحتاج إلى وجود عمالة وطنية مؤهلة ومدربة في مجال التتميم العقاري. وفي هذا السياق توقع تقرير صادر من المركز المالي الكويتي