

5 عوامل تدعم انتعاش القطاع تتضمن التنمية الحكومية ونمو الطلب

2009 عام التطوير العقاري في السعودية

الرياض، مساعد الزياتي

العوامل الخمسة خلال الفترة المقبلة.

نحو الطلب: يتوقع ان تحتاج السعودية إلى نحو 4,5 مليون وحدة سكنية خلال العشرين سنة المقبلة، بواقع 225 ألف وحدة سكنية في السنة، إلا أن محمد الدوسري الخبير العقاري في المنطقة الشرقية يشير إلى أن السنوات الأولى من العشرين سنة المستهدفة في الدراسات الأوتية لحاجة السعودية من الوحدات السكنية التي يحتاجها إلى أكثر من ذلك العدد، الأمر الذي يدمجه النمو السكاني الكبير في المملكة، والذي يعتبر من أكبر الأسباب المستثمرين، من خلال شراء أراضي وشراء عقارات، بالإضافة إلى منظومات تطويرية كصديرة إلى عدد الله الاقتصادية، ومشاريع الشركات الإقليمية التي نشأت شركات لها في البلاد، مما دفع إلى ارتفاع أسعار العقارات بشكل فوق الواقع، وفي هذا الشأن يذكر محمد الدوسري أن ارتفاع الأسعار خضع لمرازن السوق بين العرض والطلب، مشيراً أنه منذ العام الرابع والثاني لعام 2006، بدأت تتحول رؤوس

تنظيم للتطوير، وهو ما يحدث الآن في السوق من خلال تطوير مشاريع تنموية كمدن وأحياء ضخمة في المناطق الرئيسية في البلاد. وأضاف الخبير العقاري ان وجود كم كبير من طلبات صدور التراخيص العقاري هو مؤثر مهم في عمليات ازدياد الطلب على قروض الصندوق وبالتالي فإن ذلك سيعكس على السوق العقاري بشكل عام.

تصحيح الأسعار: شكنت أسعار العقارات عائقاً لحرك السوق الطبيعي، مما دفعه يتحرك على شكل كبار المستثمرين، من خلال شراء أراضي وشراء عقارات، بالإضافة إلى منظومات تطويرية كصديرة إلى عدد الله الاقتصادية، ومشاريع الشركات الإقليمية التي نشأت شركات لها في البلاد، مما دفع إلى ارتفاع أسعار العقارات بشكل فوق الواقع، وفي هذا الشأن يذكر محمد الدوسري أن ارتفاع الأسعار خضع لمرازن السوق بين العرض والطلب، مشيراً أنه منذ العام الرابع والثاني لعام 2006، بدأت تتحول رؤوس

الأموال باتجاه سوق العقارات وذلك بعد ما سجل سوق الأسهم انخفاض كبير، الأمر الذي دفع الكثير من المستثمرين إلى التوجه نحو الاستثمار الأوفر، أمثالاً، وهو الاستثمار العقاري، الذي يحقق مكاسب معقولة مع وجود الأصول الحقيقية على ارض الواقع، وأضاف أن الإيجارات شهدت هي الأخرى ارتفاعاً كبير في أسعارها ووصلت في بعض المدن إلى 50 في المائة، وذلك بسبب قلة المعروض، وكثرة الطلب، الأمر الذي دفعها للارتفاع في ظل وجود من قبل بدفع أسعار مرتفعة نظير شقة سكنية، وهو الأمر الذي كان يخضع للظفرة الاقتصادية في البلاد، من وجود وظائف ورتب عالية، إلا أنه أشار إلى انشاء الكثير من العقارات والمباني التي ستطرح خلال العام المقبل، مما يوفر الكثير من المعروض وبالتالي سيكون هناك انخفاضاً بحدود 15 إلى 20 في المائة في سوق الإيجارات السكني السعودي.

إسقاط الرهن العقاري: قد ينخفض منظومة السوق الأساسي ومعهم، وهو نظام الرهن العقاري، الذي يعتمد عليه الكثير من المستثمرين إلى أنظمة أخرى كنظام التمويل العقاري، ويعود مرة أخرى للخبير محمد الدوسري لمشير أن نظام الرهن العقاري متمثل نوعاً، إلا أن ما أصاب الولايات المتحدة الأميركية جراء من الأزمة الائتمان والرهونات العقارية، يدفع إلى دراسة المزيد من الخيارات الممكنة ومنها في الرهن العقاري، مشيراً أنه من الأهم تاجيل للعرض حتى يتسنى دراسة جميع جوانبه، وبالتالي تطبيقه في بيئة تشكل ضماناً للتنمية العقارية بشكل يتناسب مع متطلبات المرحلة المقبلة.

انخفاض أسعار مواد البناء: تسبب ارتفاع أسعار مواد البناء خلال الثلاث الأعوام الماضية في عرقلة الكثير من بناء العقارات المختلفة، بالإضافة إلى عدم جدوى بعض الدراسات الاقتصادية في مشاريع عقارية، كانت تتأمل طرحها خلال الفترة السابقة، إلا أن تشج ارتفاع الأسعار ألغى الفكرة من جذورها، وقد يكون ارتفاع أسعار مواد البناء الحاجز الرئيس لعديد من العقارات التي تنفذ حالياً، مما تسبب في نقص حاد لبعض المتاحات العقارية كالشقق السكنية وفلل دبيولكس، وذكر محمد الغامدي مدير شركة المزروعية للمقاولات أن الكثير من العقود تمت إعادة مراجعتها مع ملك العقارات بهدف إعادة تصحيح أسعار مواد البناء التي شهدت ارتفاعاً سريعاً في الفترة الماضية، فبيل السيرة عليها تجد الأزمة المالية العالمية الأخيرة، مشيراً أن الصين والهند كانتا وراء ارتفاع الأسعار بسبب مشاريعهما التنموية والتي كانت تتطلب المزيد من مواد في العنصرين.

استمراره خلال العام المقبل، مستفيداً بمثل ضخ 20 مليار ريال (5,3 مليار دولار) على جامعة الأميرة نورة بنت عبد الرحمن للبنات في العاصمة الرياض، ويؤكد أن السعودية تضمن مشاريع تنموية وصفاً بالتي لا تعد ولا تحصى، وأضاف الزياتي أن البلاد بحاجة إلى مشاريع كثيرة، وأن الكثير من تلك المشاريع وقعت عقوبها، مما يؤكد استمرارية العمل في العام 2009 المقبل. إلى ذلك أعلن وزارة العمل السعودية عن إلى تسجيل صفقات عقارية خلال الأسبوع الماضي بقيمة 607 مليون ريال (161 مليون دولار)، وذلك بانخفاض بنسبة بلغت 66,87 في المائة في العاصمة السعودية الرياض، وبنسبة 85,26 في المنطقة الشرقية.

الرياض، مساعد الزياتي

ويشير العقاريون أن ركائز انتعاش سوق العقارات الخمسة تتمثل في نمو الطلب، وتصحيح الأسعار، وتوقع إقرار الرهن العقاري، وانخفاض أسعار مواد البناء، وفي مشاريع التنمية الحكومية، وهي الركائز الكلية باستمرار سوق العقارات لأعوام طويلة المدى في ظل استمرار تلك

ويشير العقاريون أن ركائز انتعاش سوق العقارات الخمسة تتمثل في نمو الطلب، وتصحيح الأسعار، وتوقع إقرار الرهن العقاري، وانخفاض أسعار مواد البناء، وفي مشاريع التنمية الحكومية، وهي الركائز الكلية باستمرار سوق العقارات لأعوام طويلة المدى في ظل استمرار تلك

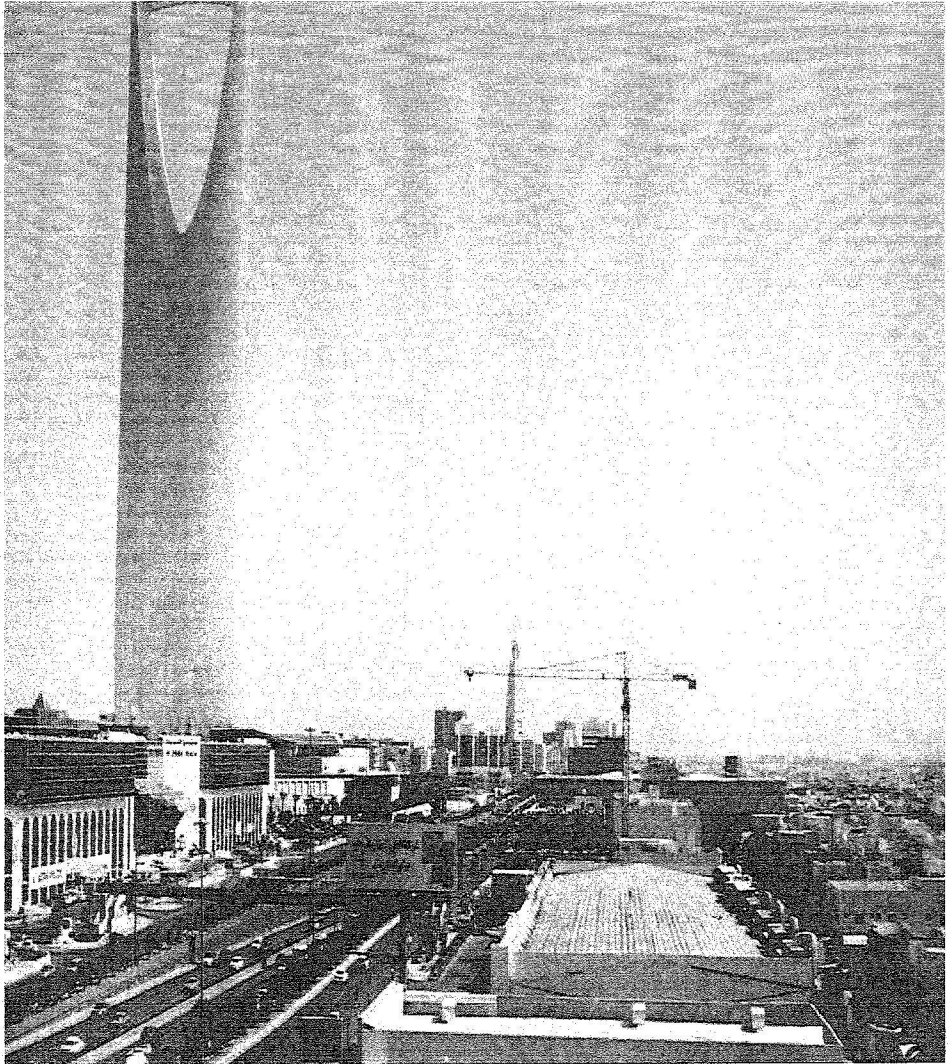
ويشير العقاريون أن ركائز انتعاش سوق العقارات الخمسة تتمثل في نمو الطلب، وتصحيح الأسعار، وتوقع إقرار الرهن العقاري، وانخفاض أسعار مواد البناء، وفي مشاريع التنمية الحكومية، وهي الركائز الكلية باستمرار سوق العقارات لأعوام طويلة المدى في ظل استمرار تلك

ويشير العقاريون أن ركائز انتعاش سوق العقارات الخمسة تتمثل في نمو الطلب، وتصحيح الأسعار، وتوقع إقرار الرهن العقاري، وانخفاض أسعار مواد البناء، وفي مشاريع التنمية الحكومية، وهي الركائز الكلية باستمرار سوق العقارات لأعوام طويلة المدى في ظل استمرار تلك

ويشير العقاريون أن ركائز انتعاش سوق العقارات الخمسة تتمثل في نمو الطلب، وتصحيح الأسعار، وتوقع إقرار الرهن العقاري، وانخفاض أسعار مواد البناء، وفي مشاريع التنمية الحكومية، وهي الركائز الكلية باستمرار سوق العقارات لأعوام طويلة المدى في ظل استمرار تلك

ويشير العقاريون أن ركائز انتعاش سوق العقارات الخمسة تتمثل في نمو الطلب، وتصحيح الأسعار، وتوقع إقرار الرهن العقاري، وانخفاض أسعار مواد البناء، وفي مشاريع التنمية الحكومية، وهي الركائز الكلية باستمرار سوق العقارات لأعوام طويلة المدى في ظل استمرار تلك

ويشير العقاريون أن ركائز انتعاش سوق العقارات الخمسة تتمثل في نمو الطلب، وتصحيح الأسعار، وتوقع إقرار الرهن العقاري، وانخفاض أسعار مواد البناء، وفي مشاريع التنمية الحكومية، وهي الركائز الكلية باستمرار سوق العقارات لأعوام طويلة المدى في ظل استمرار تلك



المبني بتصميم معقّرات وانخفاض اسعار مواد البناء والرهن العقاري والتنمية الحكومية عوامل تضمن استمرار عملية التطوير العقاري بالسعودية في 2009 (الشرق الأوسط)