

”الرياض“ ترصد المشهد العقاري في المملكة في تقرير أسبوعي

# ٢٠٠٨م تغيرات محلية تزيد تضخم العقارات.. ثم خارجية تسبب في ركودها نسبياً

## تحويل العलाوة وبدل المعيشة إلى (توفير عقاري) مع دخول العام الجديد



موقع: الرياض - الملك الفهد  
 صيغته: للتسويق  
 المدينة: الرياض  
 المنطقة الاقتصادية في مدينة  
 الملك فهد الاقتصادية في  
 المنطقة الاقتصادية



قراءة - خالد الريش

سجل السوق العقاري في السعودية تحركات مختلفة، خلال العام الحالي لاحتواء ما يمكن أن يكون أزمة مقبلة في السكن والمساكن، من خلال برامج حكومية مرنة تبنتها أمانة منطقة الرياض، وبرامج تمويل عقاري من خلال صندوق معاشات التقاعد، إضافة إلى برامج صندوق التنمية العقاري.

وجاء التضخم الذي شمل جميع السلع الاستهلاكية والإيجارات، مخيباً لآمال كثير من الراغبين في التملك أو حتى الاستئجار، وتسببت تداعيات الأزمة العالمية التي دفعت البنوك المحلية في تقنين تمويل الأفراد ورفع نسب الفائدة، وكذلك أحجامها عن تمويل شركات التطوير للعقاري، في تراجع تداول العقارات عموماً، وللساكن خصوصاً، الأمر الذي دفع بأسعار المساكن المعدة للتملك إلى التراجع بنسب متفاوتة، ومنطقة...

أما للعقارات التجارية كالمكاتب والبنائيات والمعارض والمجمعات التجارية، فلم تشهد تغيراً كبيراً في الأسعار أو الطلب، نظراً لأن المستفيدين من هذه المنتجات شرائح مختلفة تماماً.

ويدخل العام الجديد، حاملاً تغيرات ثورية مالية تتمثل في الزيادة السنوية وبدل غلاء المعيشة، والتي يمكن لكثير من الموظفين الحكوميين، الاستفادة منها من خلال توجيهها إلى برامج (توفير عقاري) من خلال تملك وحدة عقارية (أرض، شقة، فيلا..).

لقد استقطب القطاع العقاري اهتماماً استثمارياً كبيراً خلال الأعوام العديدة الماضية، حيث تصافرت الجهود في إنعاش هذا القطاع التي تتلخص في السيوقة المرتفعة، الميل للحفاظ على الرساميل في الداخل وفي المنفعة، أسعار الفائدة المتدنية، العوائد المرتفعة المتوقعة في قطاع العقارات، التوسع في عمليات الإقراض المصرفي، إضافة إلى الموائد الاقتصادية التي تعتبر أوعية استثمارية جاءت لتلبية متطلبات المرحلة التي نعيشها خاصة بعد انضمام المملكة لمنظمة التجارة العالمية والسعي الحثيث على إيجاد بيئة استثمارية تلائم وطبيعة المتغيرات والمستجدات الحالية وتشجيع الشركات العالمية على البحول إلى المنطقة وخاصة السوق السعودي، حيث تعد المدن الاقتصادية بوابة المملكة على العالم ومحط أنظار المستثمرين في العالم، ويترامن ذلك كله مع عودة رؤوس الأموال المهاجرة من الخارج عقب الحادي عشر من سبتمبر وتوفر سيولة كبيرة بالسوق السعودي نتيجة أن فرص استثمارية لتدوير تلك الأموال.

ويرفض السوق العقاري السعودي عملياً محاولات التشكيك في مستقبله الاستثماري، من خلال مشاريع تطوير عقاري كبرى في الرياض وجدة بقيمة تقدر بأكثر من ٤٧ مليار ريال.

وشهدت السوق العقارية حركة مستمارة تخضعت من ضيق مشاريع عقارية عملاقة من خلال إنشءات حكومية أو عقد الصفقات في المعارض العقارية الكبرى سواء التي تقام في داخل المملكة أو خارجها.

وأكد خبراء عقاريين أن السوق متينة على رغم حالة الركود الحالية، لافتين إلى أن العقار يشهد حال ترقب وتوقف استعداداً للانطلاق الكبيرة. وأشاروا إلى أن مشاركة أكثر من ٩٠ شركة عقارية فاعليات معرض جدة العقارية والتطوير والإسكان الدولي جبركس

٢٠٠٩، الذي يرعاه أمير منطقة مكة المكرمة الأمير خالد الفيصل خلال الفترة من ٨ إلى ١٢ محرم، أكبر دليل على ذلك. ومن المنتظر أن يشهد المعرض الذي تنظمه مجموعة الجليل لتعليم المعارض والمؤتمرات بإشراف من اللجنة العقارية في الغرفة التجارية الصناعية في جدة وحفاظة جدة والجمعية السعودية لعلمو العمران في مركز جدة المنفذ والمؤتمرات في جدة العديد من الاتفاقيات التي تؤكد رسوخ وقوة الاقتصاد العقاري السعودي بدون التأثر بما تعانيه بعض الدول والأزمات المالية الحالية.

وقدر هؤلاء العقاريون حجم الاستثمارات العقارية في المملكة بنحو تريليون ريال خلال العام الحالي، ما يجعل المملكة تحتل مركزاً متقدماً كأكبر سوق عقارية في العالم، مشيرين إلى أن القطاع العقاري السعودي حقق خلال السنوات الخمس الماضية نمواً في رأس المال الثابت في السوق العقارية تجاوزت نسبتة ٤٠٪، وارتفع في عامي ٢٠٠٠ و٢٠٠٥، وارتفع قطاع العقار والتشييد في الناتج المحلي الإجمالي السعودي من ١,٧ مليار ريال في عام ٢٠٠٠ إلى أكثر من ٥,٥ مليار ريال.

كما أوضحوا أن دخول شركات إقليمية كبرى في السوق العقارية السعودية سينتج منه إقامة مشاريع طويلة الأمد، مشيرين إلى أن التقديرات الرسمية لحاجة السوق الاقتصادية تشير إلى حاجة المملكة إلى أكثر من ٥ ملايين وحدة سكنية جديدة في جميع مدنها بحلول العام ٢٠٢٠.

وقدرت دراسة اقتصادية حاجة المملكة إلى ٦٤٠ مليار دولار استثماراً عقارية في ٢٠ سنة المقبلة، فيما قدر حجم الاستثمارات في بناء المخططات والعقارات الجديدة على المكملات وفق آخر الإحصاءات على المدى القصير بـ ٤٨٤ مليار ريال بحلول عام ٢٠١٠ وما لا يقل عن ١,٥ مليون وحدة سكنية جديدة، بينما قدر حجم الاستثمار في

العقار حتى الآن ١,٤ تريليون ريال.

وشدد مستثمرون على أهمية إنشاء هيئة عليا للاستثمارات العقارية تشرف على سوق العقار والعمل على استحداث الأنظمة والتشريعات الخاصة بتجارة العقار بما يتماشى مع نظام الاستثمار الأجنبي ويتوافق مع التطورات الاقتصادية المحلية والدولية ودخول المملكة في منظمة التجارة العالمية، لتقنين هذه الصناعة وإسناد الأنظمة والتشريعات إلى الهيئة المقترح إنشاؤها، مشيراً إلى أن إنشاء هيئة عليا للعقار يعد محركاً أساسياً لتفعيل النهوض بالمشروع الاقتصادي العام ورفع قطاع صناعة العقار ودورها في تطوير عجلة التنمية.

كما شددوا على أهمية الصناديق العقارية واعتبروها من أهم الآليات التي يجب توفرها بهدف تمويل المشاريع الضخمة في السعودية، مرجحين ذلك إلى أنها التمويل عادة يحتاج إلى ضمانات ضخمة، وفي المشاريع الكبيرة قيمة الأرض ليست الضمان، وبالتالي أقل من قيمة المشروع، وبالتالي يجب أن تكون هناك آلية ثانية هي الصناديق العقارية التي تجمع مبالغ من المال قابلة للربح والضمانة، ويكون الضمان هو المشروع، وتوقعوا أن يسهم تطبيق نظام الرهن العقاري في المملكة في حل الكثير من العقبات التي تعترض نمو السوق العقارية، من خلال تسهيل عمليات التمويل والحد من ارتفاع أسعار العقارات

وتوافر المساكن بشكل كبير. وأكدوا أن التمويل البنكي ما زال ضعيفاً ولا يناسب تطورات السعوديين عموماً ويجب أن تكون سريعة وسلسة، بمعنى أن تخدم المواطنين والتجار وتحثهم على تنمية القطاع العقاري بما يرضونهم وتحفظات من الواجب إزاحتها لينطلق ويؤدي الاستثمار فيه، خصوصاً أن السعودية تمر بمرحلة تطور في مختلف الميادين التنموية التي تعتبر صناعة العقار من أهمها في السعودية.

وكان المواطنون السعوديون تقاعوا واستبشروا خيراً مع قرار مجلس الوزراء السعودي الذي صدر أخيراً القاضي بإنشاء هيئة مستقلة تعنى بالإسكان...

وتهدف الهيئة إلى توفير السكن المناسب بوسائل مناسبة لاحتياجات المواطنين بطرق سهلة وميسرة، وتحقق الهيئة نقلة تاريخية لإيجاد بيئة استثمارية جديدة تحل مشكلة الإسكان مع الاهتمام بالمواسفات العمرانية التي تناسب الوضع التي تعيشه المملكة من تطور وحضارة في كافة المجالات.

وأشاروا إلى أن من الأسباب عدم السماح بزيادة الارتفاعات على الشوارع الرئيسية، وصعوبة إخراج المستاجر من العقار، مما شجع المستاجر على المطالبة في السداد لعدة أشهر أو لسنوات عدة.

ودعوا إلى تفعيل قرار مجلس الوزراء الذي ينظم العلاقة بين الملك والمستاجر، والذي تضمن

## عوامل الجذب في السوق العقاري

- السيوقة المرتفعة.
- الميل للحفاظ على رؤوس الأموال السعودية في الداخل.
- التديني النسبي لأسعار الفائدة.
- العوائد المرتفعة المتوقعة في قطاع العقارات.
- التوسع في افتتاح شركات التمويل العقاري.
- متسارعة المدن الاقتصادية، ومشاريع التطوير الشامل.

يتوقع ارتفاع مساهمة الإنشاءات والعقارات في الدخل المحلي إلى مستويات مرتفعة مقارنة بنحو ١٢٪ حالياً.

وكانت المملكة قد أقرت نظاماً لتلك الأجناب للعقار واستثماره في المملكة إلا أنه يستلزم تلك الأجناب للعقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

ويشترط النظام على المستثمرين سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو اعتباريين أن يكون صدر لهم ترخيص بنشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي على ألا يقل المبلغ المستثمر عن ٣٠ مليون ريال. وتعطي المادة الثانية منه غير السعوديين المقيمين بصورة مستقرة حق تلك العقار لسكنهم الخاص بعد موافقة وزارة الداخلية.

ويقدر عدد المقيمين الذين يتوقع أن يمتلكوا عقارات في السعودية بعد تطبيق هذا القرار بحوالي ٢٢٠ ألف مقيم، مما سيرفع من نشاط قطاع العقارات والإنشاءات في المملكة.

وبعد انفتاح السوق السعودي، يبدأ المستثمرون الخليجيون النظر إلى السوق السعودي بزيادة من الاهتمام ومن تلك الاستثمارات مدينة الملك عبدالله الاقتصادية التي تطورها شركة اعمار السعودية وباستثمارات تصل إلى ١٠٠ مليار ريال، الأمر الذي فتح الباب واسعاً أمام تدفق الاستثمارات نحو القطاع العقاري السعودي ومنها المدينة الاقتصادية في حائل ومدينة المعرفة وغيرها المشتملات من المشاريع والمساهمات العقارية في مناطق مختلفة من المملكة.

يشار إلى أن تقارير رسمية أكدت في وقت سابق أن السوق يحتاج ٥,٤ ملايين وحدة سكنية جديدة بحلول العام ٢٠٢٠، فيما يتوقع البنك الأهلي السعودي بناء نحو ٢,٣ مليون وحدة سكنية حتى العام ٢٠٢٠ وبمعدل ١٤٥ ألف وحدة سكنية سنوياً، وبمجم استثمارات يصل إلى تريليون ريال سعودي.

وفي سعي الحكومة إلى تكامل المنظومة الاقتصادية، سعت إلى تحويل موارد مالية لمعالجة قضية الإسكان، من خلال دفع عجلة التمويل العقاري، إذ زادت دعماً لصندوق التنمية العقارية من خلال ضخ ما يقارب ٢٥ مليار ريال من خلال الميزانية العامة للدولة. كما أعلنت المؤسسة العامة لمعاشات التقاعد برنامجاً لشراء المساكن، إضافة إلى دخول عدد من شركات التمويل العقاري في هذا المجال، حيث تم لشهرا ما يقارب ٦ شركات تمويل عقاري باستثمارات تتجاوز ٧ مليارات ريال.

كما نشطت عدد من الشركات التي تدير المدن الاقتصادية إلى توقيع عقود لنعمل بالمدن الاقتصادية، إذ سعت شركة اعمار المدينة الاقتصادية إلى توقيع عقود مختلفة لضمان سير العمل في المدينة، حسبما هو مخطط له.

وقدر تقرير خليجي حجم الاستثمارات العقارية المتوقعة للسنوات الثلاث المقبلة في السعودية بنحو ٢٢ مليار دولار (٨٢ مليار ريال) من أصل ٥٠ - ٧٠ مليار دولار احتياجات دول الخليج من المشروعات الإنشائية حتى عام ٢٠٠٩ وذلك بحسب بيانات المؤسسة العربية لضمان الاستثمارات. وقال التقرير الصادر عن شركة مزايا القابضة الكويتية، إن القطاع العقاري في المملكة مقبل على طفرة غير مسبوقة يحدها النمو الكبير في أعداد قاطني المملكة وأعداد الحجج والمغتربين المتزايدة عاماً بعد عام، بالإضافة إلى الجهود الريادية في تنشيط السياحة غير الدينية.

وأكد التقرير، أن السوق العقاري بالمملكة يمكن وصفه بالمعلاق الذي أخذ يستقيق نتيجة الإصلاحات التشريعية والمالية التي يواكبها طلب كبير ومتزايد، مشدداً على أن فتح المجال أمام غير السعوديين بتلك العقارات أعطى دفعة قوية للقطاع، حيث

من الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠٠٧ من ١٠٥ في المائة في عام ١٩٩٩. كما استغلت السعودية إسهادات النفط القياسية خلال السنوات الست الماضية في بدء برنامج تنمية طموح لتلبية احتياجات السكان الذين يزداد عددهم سريعاً.

وكان خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز، قد أعلن في قمة مجموعة العشرين المقبلة لإيفانغ التي عقدت أخيراً في واشنطن، ضخ ٤٠٠ مليار دولار على مدى خمسة أعوام المخصصة للإيفانغ على الاستثمارات الحكومية والإنفاضة الخدمية.

وكانت الحكومة قد ألزمت وزارة البترول تزويد وزارات: الشؤون البلدية والقروية والعمل والسرعة بخراطط مناطق امتيازات شركات الزيت والغاز وخراطط مناطق امتيازات ومحجوزات ورخص التعدين في جميع مناطق البلاد، وتحديثها بشكل دوري، بالإضافة إلى إلزام الحكومتو كيات العمل عدم إصدار ملك لأي أرض تقع ضمن مناطق الامتيازات والمحجوزات ورخص التعدين الواردة. كما طلب مجلس الوزراء من وزارة الشؤون البلدية والقروية، ألا تعتمد تخطيط أي أرض تقع ضمن مناطق الامتيازات والمحجوزات ورخص التعدين، إلا بعد التنسيق في ذلك مع وزارة البترول والثروة المعدنية، الأمر الذي يسد ثغرة بعض المشاكل التي واجهت بعض المساهمات العقارية في المنطقة الشرقية من البلاد.

## عوامل التطرد في السوق العقاري:

- ضعف البنينة التنظيمية التي تحكم المالك والمستأجر.
- غياب المرجعية النظامية للاستثمار العقاري.
- تضارب المعلومات والإحصائيات الاسترقافية للاحتياجات المستقبلية.
- تأخر صدور أنظمة التمويل العقاري للشركات والإسكاني والأفراد.

"جوان إخلاء العقار من المستأجر في حال استئناعه عن الوفاء بالأجرة عند استحقاقها أو الوفاء بفرض آخر من شروط الإيجار بعد ضفي ١٥ يوماً على إخطاره بالوفاء.

وجندت مؤسسة النقد العربي السعودي "ساما" تأكيدات المملكة عزمها على المضي قدماً في تنفيذ مشاريعها للتنمية على الرغم من انخفاض عائداتها المالية، التي يتيجها انخفاض تكاليف البناء.

وأوضحت "ساما" إنه مع تباطؤ نشاط البناء العالمي وتراجع تكاليف البناء فإنها فرصة طيبة للمملكة للخصي قدماً بالإيفانغ على التنمية حتى إذا كان ذلك يعني الإستهانة بالاحتياجات المالية للبلاد.

وقدرت المملكة إيرادات عام ٢٠٠٨ بنحو ٤٥٠ مليار ريال، فيما وضعت العتقات عند ٤١٠ مليارات ريال. وتعتقد تقارير اقتصادية أن هذه الأرقام بنيت على أسعار للنفط لا تتجاوز ٨ دولار. وتحقق هذه التقارير مع تأكيدات خادم الحرمين الشريفين حيث قال: إن الحكومة لم تبن ميزانيتها على الأسعار العالمية التي كان عليها النفط، وبالتالي لن تتضرر من المستويات الحالية للأسعار.

وقد ضخت المملكة عشرات المليارات من الدولارات من الفوائض التي حققها ارتفاع أسعار النفط خلال السنوات الست الماضية لتقليص الديون التي انخفضت إلى ١٩ في المائة