

أكد أن الشركة تهدف إلى تطوير الأرض باعتبارها ركيزة الثروة العقارية.. عبد الهادي الرشيدى:

السوق العقارية في حاجة إلى برامج تمويل بقيمة 500 مليار

قدر متخصص في الشؤون العقارية، حجم التمويل العقاري المطلوب للسوق العقارية السعودية خلال الفترة المقبلة بأكثر من 500 مليار ريال، وذلك للدفع بالشركات والمطورين من القطاع الخاص للعمل بشكل أوسع تمسحياً مع توجهات الحكومة السعودية الرامية لضخ عدد أكبر من الوحدات السكنية في السوق لتلبية لحجم الحاجة في ظل ارتفاع حجم الطلب مقابل العرض.

وأشار المهندس عبد الهادي الرشيدى، الرئيس التنفيذي لشركة عقارات للتنمية والتطوير، إحدى شركات مجموعة عمر قاسم العيساني، إلى أن التوقعات في السوق العقارية جيدة ومبشرة، في ظل وجود توجه كبير للتطوير العقاري سواء على المستوى الحكومي أو الخاص أو القائم بالشراكة، لافتاً إلى أن الصعوبة تكمن فقط في التمويل، حيث إن تمويل المشاريع لا يزال يعتمد إلى حد ما على قوة المستثمر وعلاقاته، كما أن استخدام أدوات الدين من صكوك وغيرها لم تنتشر إلا في بعض المشاريع الكبيرة. وأكد الرشيدى في حوار لـ الاقتصادية، أن الأوامر الملكية لخادم الحرمين الشريفين، والاهتمام الكبير الذي أولته لقطاع الإسكان، سيكون لها الأثر الكبير في إعادة التوازن إلى السوق العقارية، وأنها تؤكد أن المملكة مقبلة على طفرة بشكل منظم في قطاع العقار وجميع مناحي الحياة، مضيفاً أن تلك الأوامر سيولمها كل مواطن سعودي، وستغير مجرى التنمية الشاملة، كما أن تلك الأوامر جاءت لمعالجة أهم مشكلة تواجه العائلات السعودية في جميع أنحاء المملكة، وهي تملك سكن خاص للأسرة، حيث ستتمس بشكل مباشر شريحة كبيرة من المجتمع السعودي إيجاباً.. إلى تفاصيل الحوار:



عبد الهادي الرشيدى

خميس السعدي من مكة المكرمة

كيف تقروون واقع السوق العقارية في 2012؟

التوقعات جيدة ومبشرة، وهناك توجه كبير للتطوير العقاري سواء على المستوى الحكومي أو الخاص أو القائم بالاشتراك بين القطاعين. ومن الملاحظ خلال هذا العام أن التركيز على الجوانب العقارية كان في محوري الإسكان والتنمية، وهو الأمر الذي بدأ يظهر جلياً على الساحة من خلال تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر التي تستهدف ذوي الدخل المحدود، والذين يعدون الشريحة الأكثر تضرراً جراء ارتفاع أسعار مبيعات العقارات خلال السنوات الأخيرة، والتي ارتفعت بالتزامن معها بطبيعة الحال إيجار الوحدات السكنية، وبلغ حجم استهلاكها من الدخل السنوي لذوي الدخل المحدود في بعض الأحوال نحو 80 إلى 60 في المائة.

هل هذا التوجه المشترك سيجعل السوق تشهد تراجعاً في حركة المبيعات؟

لاصدقك القول، فعلاً هناك تراجع ولكن لا يعني في نفس الوقت أن الأسعار ستخضع إلى القاع في السوق العقارية، ولكن جل ما يحدث الآن هو تصحيح للأسعار في السوق، خاصة فيما يتعلق بتلك الأراضي التي كانت تسود فيها ربحي المضاربات العقارية، والتي وصلت إلى حدود سرعية مبالغ فيها بما لا يتسم مع حقيقة الواقع، وتوقع أن موجة التصحيح ستستمر حتى نهاية العام الجاري، والذي سيكون مؤشراً فعلياً لواقع وحقيقة الأسعار في قطاع الأراضي التي يجب التعامل معها بعد ذلك.

أنتفع أن التوجه لدى القطاع الحكومي من خلال المشاركة مع القطاع الخاص سيسهم في إيجاد حلول لمعالجة أزمة السكن في السعودية، حيث تأتي توجهات القيادة السعودية الحكيمة وعلى رأسها خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود، وولي عهده الأمين الأمير نايف بن عبد العزيز، منصبه في اتجاه تأمين المسكن لجميع المواطنين من مختلف الشرائح.

بالتحديد إلى أين التوجه السعري في السوق الآن؟

أن التوجهات السعري في السوق تميل إلى التأكيد بأن أسعار إيجار الوحدات السكنية ستشهد نوعاً من الانخفاض عن مستوياتها الحالية التي قد تصل إلى درجة أنها تفوق دخل ذوي الدخل المحدود، وللملاحظة عودة التوجه إلى سوق الأسهم بات أمراً مشهوداً، وهو ما يتطلب معه وجود السيولة لدى الراغبين في اقتناص الفرص الموجودة في تلك السوق، ولذلك فإن المبالغة في رفع الإيجارات لن يساعد المستثمرين على استثمار عقاراتهم المعروضة والمطروحة للإيجار، وللملاحظة فإن أسعار الإيجار للشقق الجديدة ذات الحجم المتوسط والمطروحة في العاصمة السعودية الرياض تقدر بما بين 90 و50 ألف ريال، في حين تقل مثيلاتها في مدينة جدة، فتوجد بسعر يتراوح

ما بين 25 و45 ألف ريال، وفي المنطقة الشرقية تقل الأسعار عن الرياض وجدة، حيث يراوح سعر الشقة متوسطة الحجم بين 20 و35 ألف ريال.

اعتمد خادم الحرمين الشريفين مبلغ 250 مليار ريال لبناء 500 ألف وحدة سكنية في السعودية، كما خصص لذلك الأمر وزارة تعنى بقطاع الإسكان. كيف ترون ذلك؟

الأوامر الملكية التي أصدرها خادم الحرمين الشريفين، المتضمنة اعتماد 250 مليار ريال لبناء 600 ألف وحدة سكنية بأنها ستضع مزيداً من السيولة في السوق العقارية، وستحقق استقراراً في الأسعار، وهذه تعكس رؤية خادم الحرمين الشريفين لتحقيق التنمية الشاملة وتحول حلم التملك للسكن إلى حقيقة وتحل كل المشكلات المتعلقة في المجتمع السعودي، وتعيد العافية إلى جسد الطبقة الوسطى بشكل خاص وجميع شرائح المجتمع بشكل عام.

وإذا رجعنا إلى خطة التنمية التاسعة نجد أن الخطة تهدف إلى بناء نحو مليون وحدة سكنية لتلبية 80 في المائة من الطلب المتوقع خلال الفترة ما بين 2010 و2014، وتقوم بتنفيذ هذا العدد من المساكن كل من وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية ومنظمات حكومية مختلفة، وذلك بالاشتراك في الكثير من المشاريع مع القطاع الخاص الذي بات ينفذ كثيراً من مشاريع الإسكان.

إن الأوامر الملكية لخادم الحرمين الشريفين، والاهتمام الكبير الذي أولته لقطاع الإسكان الذي يعد أهم القطاعات الاجتماعية والاقتصادية في المجتمعات المعاصرة، وقد حظي بأكثر دعم في ظل الحكومة الرشيدة، سيكون لها الأثر الكبير في إعادة التوازن إلى السوق العقارية، وأنها تؤكد أن المملكة مقبلة على طفرة بشكل منظم في قطاع العقار وجميع مناحي الحياة، وسيلمسها كل مواطن سعودي، وستجرى التنمية الشاملة، كما أن تلك الأوامر جاءت لمعالجة أهم مشكلة تواجه العائلات السعودية في جميع أنحاء المملكة، وهي تملك سكن خاص للأسرة، حيث ستمسك بشكل مباشر شريحة كبيرة من المجتمع السعودي إيجاباً، وستقوى أواصر المحبة بين فئات المجتمع وتعمز الاستقرار الاجتماعي مما سيدخل نقلة نوعية في حياة الأسر السعودية.

ولكن في ظل هذا الاحتياج المتزايد نرى انخفاضاً في حجم التمويل من قبل المصارف، كم تقدر حاجة السوق من التمويل؟

بحسب دراستنا فإن حجم التمويل العقاري المطلوب خلال الفترة المقبلة يقدر بأكثر من 500 مليار ريال تقريباً، ولدينا تواصل مع وزارة الإسكان في بعض مشاريعنا الخاصة بالإسكان الميسر، وفي رأسي أن القطاع الخاص هو الجهة التي يمكن أن تساعد على توفير المساكن بأسعار تنافسية وجودة عالية، فالقطاع العام مهما كان لن تكون ألياته فاعلة كما هو القطاع الخاص سواء في التنفيذ

تطلق شركة مقارنات للتنمية والتطوير، إحدى شركات مجموعة صمر قاسم العيسوي، من خلال رؤية ابتكارية ناضجة برؤية شاملة تنظر إلى المستقبل بعين التجديد، وتطلع إلى آفاق واسعة ترأب المتغيرات الاقتصادية عالمياً وإقليمياً ومحلياً، وذلك لتضيف إلى خريطة الاقتصاد بعداً جديداً أكثر ازدهاراً.

نخبة الوطن

ترتكز رسالة الشركة على المساهمة في التنمية لنخبة الوطن، عبر تقديم خدمات عالية المستوى تلبى متطلبات المجتمع السعودي، وتزود من رفاهية عيشه من خلال وعي مقاري مستنير، يظل دوماً في الطليعة ويرنو إلى خير المستقبل وإشراقه.

ركيزة الثروة

تهدف الشركة التي تعمل من خلال شعارها الدائم للنجاح المستمر ومواكبة التطورات والسعي الدائم إلى التفوق، إلى تطوير الأرض باعتبارها ركيزة الثروة العقارية، وأصيل نموذج مثالي للاستثمار العقاري يمزج بين الأصالة والمعاصرة، واستحداث مفاهيم جديدة للتطوير العقاري تجمع بين التراث والحداثة، الارتقاء بمستوى الخدمات العقارية، وتحقيق معدلات قياسية في عوائد الاستثمارات العقارية.

حاجات المجتمع

تعمل الشركة وفق استراتيجية تؤكد على أهمية التبرع بمضامين وأساليب إبداعية

أو الأسعار.

ولكن تظل إشكالية التمويل قائمة لدى القطاع الخاص، فالتمويل لا يزال يعتمد إلى حد ما على قوة المستثمر وعلاقاته، كما أن استخدام أدوات الدين من صكوك وغيرها لم تنتشر إلا في بعض المشاريع الكبيرة، ولا مانع لدينا من الاستفادة من عمليات تمويل مرتبة عبر الصكوك الإسلامية، خصوصاً أن هذا الأمر لم يكن متاحاً في السابق.

إلى ماذا تحيلون سبب تأخر البنوك المحلية في تقديم برامج تمويل جادة قادرة على مساعدتكم على إنجاز مشاريعكم؟

البنوك المحلية لا تزال تنتظر صدور أنظمة الرهن العقاري لحفظ حقوقها التي هي في الأصل ودائع المساهمين، وهذا

للاستثمار العقاري، طرح أليات جديدة للاستثمار تواكب حاجات المجتمع وتناسب شرائحه كافة، وتوظيف وتطوير التقنيات الحديثة لبناء بيئة استثمارية محلية وأعدت، وتنوع برامج الاستثمار العقاري وتعدد وسائل التمويل في الشراء بالتقسيط والتملك.

المشاريع السكنية

تقدم الشركة صدا من الخدمات التي يأتي في طليعتها تطوير وتعمير الأراضي وإنشاء المشاريع السكنية والتجارية والترفيهية والخدمية، تسويق وبيع المشاريع العقارية، إنشاء وإدارة المحافظ والصناديق العقارية، تقييم المنشآت وتأمين العقارات، بناء وتشيد الفلل والمجمعات السكنية، إدارة الأملاك، تمويل الاستثمارات العقارية بتسهيلات وبرامج متنوعة وميسرة، الدراسات العقارية الفنية والتخطيطية، وخطط التسويق والحملات الإعلانية، ودراسات الجدوى الاقتصادية.

عقارات... لماذا؟

خبرة طويلة في مجال الاستثمارات العقارية، افتتح على الخبرات العالمية الحديثة وشراكة وتعاون مع الشركات العالمية، مجموعة متكاملة من التخصصات في العمل العقاري، سجل حافل من الإنجازات وتنفيذ العديد من المشروعات والصروح الحضارية في المملكة، الأكثر أماناً واستقراراً وضماناً في السوق العقارية، تاريخ طويل من الثقة مع المستثمرين والمعامل، الكوادر والخبرات البشرية المتميزة والأقدر على فهم متطلبات القطاع العقاري.

التفاوض بشأنه جاز حالياً مع وزارة الإسكان والأمانات، وفي الواقع لدينا مشروعان لأول مرة يقدمان في السعودية، الأول في جدة والآخر في الرياض، سيتم بناء ثلاثة آلاف وحدة في جدة، وستة آلاف وحدة سكنية في الرياض، وستكون الأسعار مناسبة جداً لذوي الدخل المحدود وتراوح ما بين 300 و500 ألف ريال.

وبالنسبة لمشروع جدة فإن المخططات التابعة للمشروع تم تقديمها إلى أمانة جدة، وسيتم التواصل مع وزارة الإسكان لتتلامم الوحدات السكنية مع احتياجاتها، ونتوقع أن يرى المشروع النور قريباً، كما أن لدينا مقاولاً شريكاً في المشروع وهو من أكبر الشركات العالمية المتخصصة في مجال الإسكان الميسر وهي شركة مكسيكية، وأما بخصوص

المسكن يستهلك من بعض ذوي الدخل المحدود 60% من دخلهم السنوي

لدينا مشاريع تعمل عليها الآن وستطرحها لذوي الدخل المحدود بأسعار تراوح بين 300 و500 ألف



جانب من عمليات التخطيط لأحد مشاريع الشركة. الاقتصادية،

الأوامر الملكية الموجهة لقطاع الإسكان ستضخ مزيداً من السيولة في السوق العقارية وستحقق استقراراً في الأسعار

التحويل للمشروع فسيكون ذاتياً، والوحدات السكنية ستكون في متناول المواطنين والمقيمين إما نقداً أو عبر حلول تمويلية بالتنسيق من الشركة نفسها أو عبر البنوك المحلية.

نتج شركتكم في تسويق عقاراتها بشكل مستمر. تمنى لكم ذلك النجاح، ولكن كيف لكم بتحقيقه؟

نجاحنا في كل مجالاتنا العقارية يعود إلى أننا نبحت دائماً عن حلول عقارية تطويرية تتجاوز التوقعات، وتتوافق مع الشريعة الإسلامية، وتمتخ الفضائل المستهدفة فرصاً استثمارية لتعزيز موقعهم في السوق العقارية السعودية التي تشهد نمواً ملحوظاً، والأهم من ذلك أننا نعمل من خلال "اسمات" عقارات" وهو الذي يعني وفق الحروف المفردة له "العراقة والنسوة والاستثمار والراحة والأمان والتحدي".

دخلتم بالشاركة مع القطاع الحكومي، ولكن كيف تصفون تجربتكم مع أمانة العاصمة المقدسية في تطوير مخططات ولي العهد؟

طرح مخططات المنح السكنية أمام القطاع الخاص وفتح باب المشاركة له في تأهيل تلك المواقع التي كانت تظل عشرات السنين دون أن تصل إليها الخدمات، تعد خطوة إيجابية حسب لمصلحة وزارة الشؤون البلدية والقروية وعلى رأسها الأمير الدكتور منصور بن متعب بن عبد العزيز وزير الشؤون البلدية والقروية، وكذلك لأمانة العاصمة المقدسية وعلى رأسها أمينها الدكتور أسامة بن فضل البار، وهي إحدى المبادرات التي قامت بها الأمانة لبدء في تجهيز مخططات المنح وهو الأمر الذي سينعكس بشكل إيجابي على المواطنين المستفيدين منها بعد تطويرها بشكل سريع بما يلهم المواطنين الممنوحة لهم قطع الأراضي.

كما أن الشركات الوطنية المبادرة لتطوير تلك المخططات تبحث دوماً عن تقديم الخدمة للمواطن بدافع مسؤوليتها وواجباتها تجاه وطن دون أن تنظر إلى الأرباح كهدف رئيس ودون أن تلحق الخسائر بها بشكل عام. وأنا أدعو أمانات المدن في المملكة إلى الاستفادة من تجربة أمانة العاصمة المقدسية فيما يتعلق بتطوير مخططات المنح، حيث إن في بعض المدن ما زالت المنح منذ أكثر من 20

عاماً لم يستفد منها المواطنون الممنوحة لهم، وذلك لوجودها في مناطق غير مخدمه عمراياً بالخدمات التي تحتاج إليها خاصة فيما يتعلق بالبنية التحتية.

هل النسبة المخصصة للقطاع الخاص حيال تطويره لمخططات المنح تعد مجدية؟

النسبة المخصصة للقطاع الخاص حيال تطويره لمخططات المنح تعد مجدية نوعاً ما من الناحية التنفيذية، خاصة في ظل المنافسات القائمة بين الشركات الوطنية للقيام بأعمال تطوير تلك المشاريع، وأن أرباحها تعد قليلة جداً ومردودها المادي محدود على المطور، كما أن النسبة التي يحظى بها المطور قد تتسبب في إلحاق الخسائر المالية به في ظل أن الأمانة تشترط أن تكون الأراضي التي سيشتملها المطور أراضي داخلية في المخطط وغير تجارية، ولكن هنا يجب أن يلتفت المطور إلى أمر في غاية الأهمية، وهو أن تطوير هذه المخططات ليس لجني الأرباح فقط، ولكنه واجب وطني على الشركات الوطنية تجاه هذا الوطن المعطاء، وذلك ولو لرد جزء بسيط من كرم هذا البلد علينا، كما أنه واجب علينا كمطورين أن نسهم في التنمية وخدمة المجتمع من خلال توفير الأراضي المجهزة بخدمات البنية التحتية للمواطنين خاصة من ذوي الدخل المحدود.

وهنا أريد أن أؤكد على أن أمانة العاصمة المقدسية من أوائل أمانات المدن التي انتهجت نهجاً جديداً يتمثل في تطوير المخططات السكنية المخصصة لذوي الدخل المحدود من قبل القطاع الخاص مقابل استثمار جزء من المساحة الإجمالية للمخطط، حيث إن الأمانة طبقت هذا النهج في مخطط رقم (5) من مخططات ولي العهد، وكان هناك إقبال على الاستثمار، ومن ثم بدأت في تعميم التجربة على المخططات الأخرى قبل توزيعها على ذوي الدخل المحدود، وأن تطوير هذه المخططات من قبل القطاع الخاص سيؤدي إلى انتعاش المخططات وسرعة النهوض العمراني فيها.

فازت شركة عقارات للتطوير والتنمية بعقد تطوير مخطط رقم 6 والذي سيدشنه اليوم وزير الشؤون

البلدية والقروية. حدثنا عن هذا العقد؟

الشركة تقدمت بعطائها للفوز بتطوير المخطط، الذي أعلنت أمانة العاصمة المقدسية طرحه أمام القطاع الخاص لتطويره، بمساحة 3,5 مليون متر مربع تقريبا، ويحتوي على 2455 قطعة.

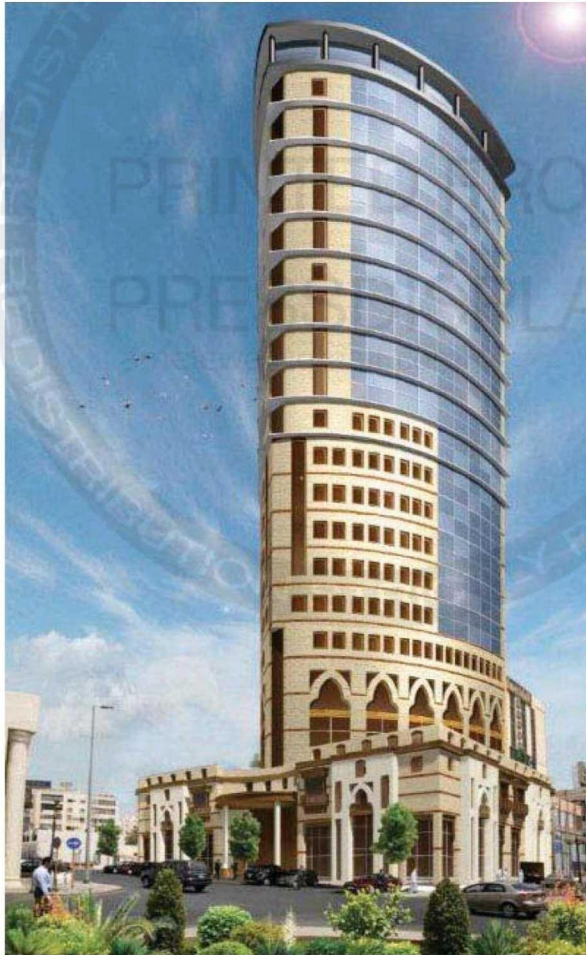
إن عملية تطوير هذا المخطط تشمل السفنلة والرصف والإنارة، والمشروع يحتوي على 19 مسجداً و16 مدرسة وأربع رياض أطفال و11 مرفقا عاماً وأربعة مراكز تجارية ومستشفى عام ونحو 58 موقعا تجارياً واستثمارياً وحدائق ومساحات خضراء بمساحة 12,5 ألف متر مربع تقريبا.

في رأيك.. هل هناك فرص في القطاع العقاري السعودي للاستثمار في الوقت الحالي؟

القطاع العقاري السعودي تتوافر فيه حالياً فرص كبيرة خصوصاً في ظل توجه الدولة لضخ مزيد من المساكن في السوق العقارية لصالح ذوي الدخل المحدود والمتمسطة، وقطاع الإسكان السعودي يأتي في المركز الأول من حيث الفرص الاستثمارية، حيث إن الشقق السكنية تعاني نقصاً كبيراً تسبب في رفع الأسعار وزيادة التضخم وتحكم البعض في السوق، والوقت الآن مناسب جداً للاستثمار، حيث إن القطاع، والفرصة مواتية لزيادة الاستثمار العقاري الذي عرفت عنه النسب الثابتة من الواردات سنوياً، حيث يوفر العقار أرباحاً سنوية تنسب بتراوح ما بين 8 إلى 15 في المائة، وهو معقول لاسترداد رأس المال على مدى متوسط يقدر بعشر سنوات.

بدأ الاهتمام أخيراً بالتأمين العقاري.. هل تشرح لنا ما أهميته من وجهة نظركم؟

تعد عملية التأمين العقاري من أهم النقاط في العملية العقارية، ولكن ممارسة عملية التأمين من جهات غير متخصصة يلحق الضرر بأطراف كثيرة في العملية العقارية، مما يضعف السوق العقارية وذلك نتيجة إعطاء السلفة العقارية أماناً مغايرة لتأمينها الحقيقي ويزور العوائق في تحديد القيمة، ولكن يجب على المئمن العقاري أن يعمل في إطار الأمانة والشرف دون غش أو خداع وفقاً لما نص عليه الشرع والقانون.



صورة تخيلية لأحد الأبراج المملوكة للشركة.