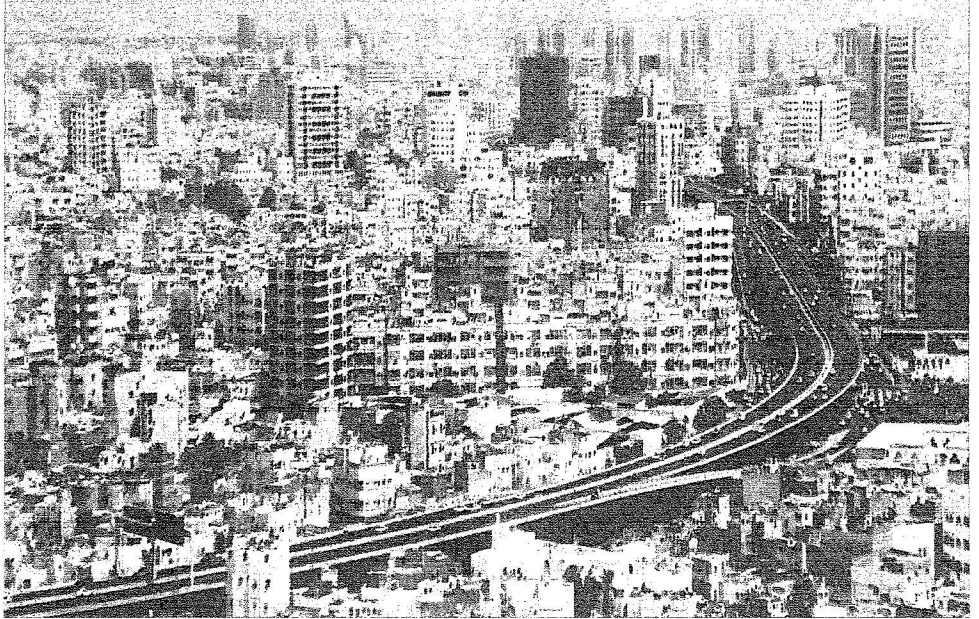


# 90% من المتداولين يتعاملون بالنقد .. السوق العقارية تنتظر الأنظمة



عبد الحكيم السعدي:  
الصفقات العقارية بين  
أصحاب رؤوس الأموال  
صورة حقيقية لوضع السوق



نجيب العيسى: العقار  
في جدة أكبر ملاذ آمن  
من بين مختلف أنواع  
المحافظ الاستثمارية

محمد الفضل: تحسن  
أدوات قطاع العقار  
السعودي سينشط  
السوق



إبراهيم السبيعي:  
ما حدث في الأيام  
الماضية عملية تصحيح  
في الدورة الاقتصادية



**عبدالهادي حيتور من جدة**

قلل عقاريون من المخاوف من الركود الحالي في السوق العقارية في جدة، وأكد عدد من كبار رجال الأعمال والمستثمرين أن الحركة العقارية ستعاود النشاط عقب موسم الأعياد مباشرة، ولن يكون هناك أي تأخيرات للأزمة العالمية المالية التي أشرت في الأسواق المجاورة نظير متانة وقوة الاقتصاد السعودي أمام المتغيرات العالمية وقوة الملاءة المالية لليبيرت والشركات السعودية والمستثمرين في سوق العقار. وتوقع عدد من رجال الأعمال الذين استطلعت «الاقتصادية» أرائهم في صناعة العقار أن العقارات التجارية في جدة ستحافظ على أسعارها مع ارتفاعات نسبية في بعض المناطق المتضخمة، فيما قد تشهد بعض المحطات السكنية تراجعا نسبيا لأعمالها وهو أمر طبيعي وتصحيحي، لحركة البيع والشراء، متدني، على أن العمل المالي أسهم في الاكزيات التي حدثت خلال الفترة الماضية على الأراضي خارج النطاق العمراني.

والتقت الأراء في أنه ومن المصلحة الاقتصادية أن تنخفض الأسعار قليلا في القطاع السكني حتى تخفض تكاليف الاستثمار، حيث سيخج هذا الأمر المستثمرين ويزيد من جاذبية السوق. ووفقا لمصادر مالية من المتوقع أن ترتفع حصة القروض العقارية بنسبة تزيد على 15 في المائة قياسا بالعام المقبل حال صدور تشريعات الرهن العقاري والترخيص لمؤسسات التمويل، حيث ما زال حجم الطلب على العقارات السكنية والمكاتب والمعارض أكبر بكثير مما هو معروض في الوقت الذي تشهد فيه مدينة جدة نموا غير مسوق في الطلب على الوحدات السكنية إلى تفاصيل أراء رجال الأعمال والمستثمرين في صناعة سوق العقار في جدة، في البداية وصف رجل الأعمال والعقاري نجيب العميسي عضو مجلس إدارة مجموعة عبداللطيف العامري وضع السوق العقاري السعودية أنه ما زال يحافظ على قاعدة حضوره كأكثر ملاذ آمن من بين حصة أنواع المحافظ الاستثمارية، مشيرا إلى أن متانة وقوة الاقتصاد السعودي أصطلت قطاع العقار راكدا لهذا وللمنوال والأزهار، وفتحت شعبة

المستثمرين لضخ أموال طائلة نظير العائد المميز في هذا الاستثمار، وقال إن مدينة جدة تأتي في المرتبة الثانية بعد الرياض من حيث ارتفاع حجم الطلب وحجم رؤوس الأموال المستمرة في هذه الصناعة، نظرا لشح المساحات العقارية المميزة للاستثمار التجاري والسكني، مشدا على أن تطور أدوات السوق من (تمويل وتسويق وإنشاء) يضيف قاعدة قوية لصناعة السوق.

## الملاءة المالية للشركات العقارية السعودية ستحافظ على قوة السوق

المدينين القريب والمتوسطه، وأن حدث نزول بسيط في بعض أسعار العقار السكني فيعتبر عملية تصحيح خلال الدورة الاقتصادية. وقلل السبيعي من أهمية الآثار التي يمكن أن ترتب على تراجع مؤثر أو محدود للأسعار الإيجابية معتبرا أن هذا الأمر مؤقت، في حال حدوثه، وفي ذات الشأن استبعد إغلاسا بعض شركات القطاع العقاري الكبيرة في سوق العقار السعودية.

وفي الشأن ذاته اعتبر عبدالحكيم السحمي نائب الرئيس في مجموعة العيسوي التي تملك مخزونا كبيرا في تجارة العقار وتسويقها في السوق العقاري ستشهد نموا جيدا في العام المقبل، نظرا لمتانة وقوة واستمرار الوضع الاقتصادي، ما يرفع الطلب على العقارات التجارية والاستثمارية في المدن الرئيسية، وخاصة جدة التي تشهد نموا كبيرا في الطلب على الوحدات السكنية مستندا على أهمية تطبيق التشريعات والتنظيمات الجديدة التي ستدفع السوق إلى نمو كبير، خاصة أن الاستثمار في العقار جاذب لأصحاب رؤوس الأموال.

وأشار السعدي إلى أن الدراسات تشير إلى أن السوق بحاجة إلى توفير ما يقارب 1.3 مليون وحدة سكنية خلال الأعوام المقبلة بمعدل احتياج سنوي قدره 190 ألف وحدة سكنية، وهذا يتطلب استثمارات كبيرة. وتود بقرارات خادم الحرمين

والتقى العيسى مع أصحاب الرأي حول حفاظ المناطق مشيرا إلى أن محدودية المساحات التجارية في جدة عامل مساند لنمو الطلب على القطاع التجاري. وأشار في حديثه إلى أن انخفاض معدلات الفائدة في التمويل البنكي ودخول شركات تمويل عديدة سيهض بسوق العقار السعودي بشكل واضح وملحوس، مضميفا بقوله إن عام 2009 سيشهد حال تطبيق القرارات الجديدة قلة نوعية وتميزة لسوق العقار السعودي قياسا بأسواق المنطقة من حيث حجم الطلب وكمية الأموال المستثمرة.

وتحفظ العيسى حول ازدهار الاستثمار في الأبراج الشاهقة قائلًا في هذا الشأن بتنظر قراءة السوق خلال الربع الأول من العام المقبل حتى تندر واقع السوق لكن عمود حركة البيع والشراء في المساحات البيضاء للقطاع التجارية والسكنية ستشهد نموا ملموسا. من جهة أخرى، أوضح لـ «الاقتصادية» المصرفي والعقاري إبراهيم السبيعي عضو مجلس إدارة الغرفة التجارية الصناعية في جدة أن العقاري المدن الرئيسة ما زال متماسكا في الوفاق التجارية ومحافظا على معدل الطلب للمواقع التجارية والاستثمارية وخاصة في جدة.

وبين أن جدة ستشهد ازدهارا كبيرا في الطلب على المواقع التجارية، نظرا لازدهار ونمو الحركة التجارية واتساعها واستمرار الازدهار الاقتصادي

الشرينين الملك عبدالله بن عبدالعزيز، مشيرا إلى أنها تدفع بالاقتصاد السعودي إلى لعب دور كبير في الاستثمار في السوق المحلية، خاصة القطاع السكني.

وزاد العقاري صناعة العقار شهدت تطورًا في أدوات السوق من تمويل وأنية بيع ومشاريع سكنية، إضافة إلى قرب صدور تشريعات جديدة مثل الرهن العقاري، ما سيضيف عوامل جذب وقلة مخاطر في صناعة العقار، خاصة بعد تجربة انهيار سوق الأسهم.

وامتدح واقع السوق اليوم، مشيرا إلى أن السوق رغم الأزمة العالمية التي عصفت بالأسواق الأوروبية والأمريكية ولحقت آثارها على دول المنطقة إلا أن المحافظ العقارية ما زالت مطمئنة ومشجعة لأصحاب رؤوس الأموال. وما زال القطاع العقاري السعودي مشجعا، مشيرا إلى أن معدلات الدخل للسعوديين ما زالت محافظة، وهذا أكبر عامل مشجع على الاستثمار في العقار.

وقال إن تطوير أدوات السوق في العام المقبل سيضيف عمقا للسوق ويسبج المؤسسات المالية في التمويل العقاري وسيخلق توازنا بين العرض والطلب.

ووفقا لتقرير «دويتش بيزنس» الصادر من البنك الدولي والمؤسسة المالية الدولية لعام 2008، تعيش المملكة حركة إصلاح اقتصادي سريعة وتجسد ذلك بتقديمها إلى المركز السادس عشر على المستوى الدولي وإلى المركز الأول على مستوى الإقليم لتنضم إلى قائمة كبريات الدول حول العالم التي توفر بيئة مناسبة للأعمال. ومع ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية ارتفع التمويل العقاري لسراخيل إدارة كادر المتوسطة قياسا بالأحجام السابقة، وسجلت القروض العقارية نمو واضحا في حجم التمويل والإقراض للمؤسسات المالية.

في الشأن ذاته اعتبر رجل الأعمال محمد بن عبدالقادر الفضل رئيس مجلس إدارة كادر العقارية أن استهداف المشاريع السكنية المتوسطة لسدوي الدخل المتوسط سيضيف لحركة نشطة في سوق العقار خلال العام المقبل مع تحسن أدوات قطاع العقار السعودي من (تمويل وتسويق وتصميم).



## أنيس الصيرفي: أصحاب رؤوس الأموال العالمية قادرون على المحافظة على السوق

إبراهيم الحناكي:  
العامل النفسي مؤثر  
في انخفاض أسعار  
بعض العقارات



ووصف الفضل قطاع العقارات بأنه واحد من أكبر مصادر الدخل بعد النفط والبنماة. مشيراً إلى أن حجم رؤوس الأموال المستثمرة في هذا القطاع كبيرة ومجزية. خاصة أن العديد من البيوت التجارية تملك خبرات كبيرة و متميزة في إدارة الاستثمارات العقارية وتطورها وتمييزها. ما يؤهلها إلى المحافظة على واقع السوق ومآنتها وقوتها واستقرارها.

وقال إن بعض الاجتهادات في وصف السوق أو توقعاته غير مستندة إلى حقائق علمية ويستشهد بالسوق العقارية ارتفاعاً بعد الحج. وفي مطلع السنة الجديدة. كما أن صرف التعميمات في مكة المكرمة والمبالغ الضخمة التي قدمت في تعويض ملاك مناطق التوسعات حول الحرم سدفع باتجاه انتعاش القطاع العقاري خلال الفترة المقبلة. إضافة إلى أن تزلزل أسعار مواد البناء والحديد سيكون له أثر إيجابي كبير في تحريك السوق. وإقبال العديد من المواطنين على استكمال مشاريعهم العقارية.

من جهة أخرى. اعتبر المهندس أنس الصيرفي عضو مجلس شركة جيل عمر ومدير شركة الصيرفي أن الشكوك بانخفاض الطلب على العقار غير مستندة إلى حقائق واقعية.

مشيراً إلى أن المدن السعودية الرئيسية ما زالت تسجل حفاظاً كبيراً في المواقع العقارية وإن كان هناك حدوث حدهو نسبي في بعض الفترات مرجعاً أسباب ذلك لقراءة واقع السوق.

ورأى الصيرفي أن السوق العقارية ستشهد في العام المقبل استمرار حالة التهور رغم أن سوق التفض قدت نحو 70 في المائة من قيمتها. مشدداً على أن المتحكم في صناعة العقار التجاري هم أصحاب رؤوس الأموال العالمية والتي تبحت من الفرص في القطا. الأمنة.

وزاد الصيرفي بقوله «رغم

الأزمة العالمية وانكاسها على بعض استثمارات دول المنطقة إلا أن مائة الاقتصاد السعودي والسياسية الحكيمة جنبت السوق الانزلاق في الأزمة العالمية. وستتمكن من توظيف مخراتها في اقتصادها. ما يعكس ذلك على عموم النشاط الاقتصادي. وهذا يؤكد نجاح رؤية خادم الحرمين الشريفين. الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود للإصلاح الاقتصادي. من جهته. يواثق إبراهيم الحناكي الخبير العقاري على أن العامل النفسي دون سواء هو السبب الرئيس في انخفاض أسعار بعض العقارات خارج النطاق العمراني. ويضيف 90. في المائة من المتداولين العقاريين في السعودية يتعاملون بالنقد ولا يعتمدون على القروض في عملية البيع والشراء. ولهذا لن يكون هناك أي تأثير للأزمة المالية على القطاع العقاري السعودي. ولتف الحناكي إلى أن الركود الموجود هو أمر متعارف عليه قبل الحج لدى العقاريين في منطقة مكة المكرمة الذي سرعان ما ينتهي عقب انتهاء موسم الحج. وتنتعش السوق. خصوصاً في شهري كانون الثاني (يناير) وشباط (فبراير). مؤكداً أن أراضي شرق الخط السريع في جدة ما زالت الحركة العقارية فيها نشطة حتى الآن. وتوقع الخبير العقاري أن تشهد عقارات شمال جدة ركوداً طويلاً خلال الفترة المقبلة. أو انخفاضاً في الأسعار كعملية تصحيح للارتفاع غير المبرر في الأسعار في هذه المناطق. وأردف «ستشهد العقارات في شمال جدة ركوداً ربما يستمر لسنوات على وضعها الحالي. أو انخفاضاً في أسعارها التي وصلت لمستويات مبالغ فيها في الآونة الأخيرة. إلا أن أمانة جدة إذا قامت بإدخال الخدمات لهذه المناطق ربما تستطيع القضاء على الركود المتوقع لها».