

(الرياض) ترصد في تقرير أسبوعي المشهد العقاري في المملكة

بعد أن تجاوز التضخم ١١٪ والإيجارات ٢٣٪.. ما الحل؟

المملكة العربية السعودية تشهد ارتفاعاً في أسعار العقارات، مما دفع الحكومة إلى اتخاذ تدابير لمعالجة التضخم، حيث ارتفعت أسعار العقارات في الرياض بنحو ١١٪، والإيجارات بنحو ٢٣٪. ما الحل؟

السعودية ١,٦٪ في يوليو مقارنة بشهر يونيو حين كان المعدل السنوي ١,٦٪، وسجل معدل التضخم ٤,٤٪ في مايو ايار و ١٠,٥٪ في ابريل نيسان، وفي يونيو ارتفع ٥,٥٪ مقارنة بالشهر السابق وكان قد انخفض ٢,٠٪ في مايو وارتفع ٠,٩٪ في ابريل، وأثار ارتفاع أسعار المواد الغذائية والإيجارات داخل السعودية قلقاً متزايداً لدى المستهلكين خصوصاً الطبقات المتوسطة التي بدأت تشكو من أوضاعها المعيشية.

وعلى الرغم من أن سوق العقارات في السعودية تشهد نمواً لافتاً إلا أنه يشهد نقصاً في العروض مقابل المطلوب ما ساعد في تصاعد معدلات التضخم.

«ساما» قالت أنها اضطرت إلى التدخل لتوفير الريال في الأسواق العالمية وشراء الدولار، لمواجهة التوقعات التي تذهب إلى احتمال رفع سعر صرف عملتها بالنظر إلى تهاوي قيمة العملة الأميركية مقابل العملات الرئيسية، وإنما عمدت إلى إجراء عمليات مياضة النقد الأجنبي مع البنوك المحلية لعدة فترات تصل إلى ستة أشهر بهدف امتصاص السيولة الزائدة بالريال وتوفير الدولار في النظام المصرفي السعودي.

وسجل معدل التضخم أعلى المستويات خلال ٣٠ عاماً، بعد أن دفعت الإيجارات وكلفة المواد الغذائية الأسعار للارتفاع في أكبر دولة تصدر النفط في العالم للشهر التاسع على التوالي. وتكافح السعودية التضخم وضغوطه مع ازدهار الاقتصاد مدعوماً بزيادة أسعار النفط إلى نحو خمسة أمثاله منذ عام ٢٠٠٢ في ظل ربط عملتها بالريال بالدولار الأميركي الذي دفع أسعار بعض الواردات صعوداً.

لقد أظهرت بيانات رسمية لمصلحة الإحصاءات العامة أن تكلفة مؤشر المعيشة في السعودية بلغت ١١٧,٣ نقطة في ٣١ يوليو مقارنة مع ١٠٥,٦ نقاط قبل عام... ولا تزال السعودية إحدى أبرز الدول الخليجية التي تعاني من تحدي التضخم الذي بات يشكل قلقاً متنامياً بالنسبة لصناعات السياسة المالية في البلاد لاسيما بعد أن أعلنت مصلحة الإحصاءات العامة عن وصول معدلات التضخم إلى أكثر من ١١٪.

وبحسب هذه البيانات فقد ارتفعت تكلفة الأطعمة والمشروبات بنسبة ١٦٪ في يوليو مقارنة مع زيادة ١٥,٨٪ في يونيو حزيران بينما زاد مؤشر مجموعة الترميم والإيجار والوقود والمياه بنسبة ١٩,٨٪ مقابل ١٨,٧٪ في يونيو. وزادت مجموعة الإيجار وحدها ٢٣,٧٪ وارتفعت نسبة التضخم الشهرية في

لم تقتصر مشكلة تأمين مسكن للفرد أو العائلة مشكلة اجتماعية وحسب، بل أصبحت مشكلة دولة وتحولت إلى أزمة اقتصادية، فمعدل التضخم الذي تخطى ١١,١٪ في يوليو الماضي شكل ارتفاع الإيجارات الأثر الأكبر فيه حيث وصلت نسبة الارتفاع إلى أعلى مستوى طبقاً لتقرير مصلحة الإحصاءات العامة مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي.

ووصلت معدلات التضخم في المملكة العربية السعودية في الوقت الحالي، بحسب تقرير أصدره «ويتش» بنك، إلى مستويات لم يسبق لها مثيل، إذ ان ارتفاع الريال السعودي بالدولار لا يترك إلا مجالاً محدوداً فسقط لأنوات السياسة النقدية المتاحة للسلطات في سبيل كبح جماح المزيد من الارتفاع في الأسعار، فإن سياسة المالية العامة هي السبيل الوحيد أمام الحكومة للتأثير في إجمالي الطلب.

التضخم - الذي يعد أساس المشكلة - عبارة عن الارتفاع المتزايد في أسعار الإيجارات والسلع والخدمات، سواء كان هذا الارتفاع ناتجاً عن زيادة كمية النقد بشكل يجعله أكبر من حجم السلع المتاحة، أو العكس أي أنه ناجم عن زيادة في الإنتاج فائضة عن الطلب الكلي، أو بسبب ارتفاع تكاليف الإنتاج، فضلاً عن الدور المغذي للتوقعات التضخمية.

النقد السعودي نجحت خلال الفترة الماضية في المحافظة على سعر الريال مقابل الدولار في الربع الثالث رغم فارق أسعار الفائدة بين المملكتين، الذي ارتفع خلال الربع الأخير من ٢٠٠٧ إلى ٦٦ نقطة أساس لمصلحة العملة الأميركية مقابل ١٤ نقطة في الربع الثالث. وعزت المؤسسة هذا التباين إلى «السيولة الزائدة بالريال في النظام المصرفي المحلي ونقص في السيولة بالدولار في الأسواق العالمية بسبب أزمة الرهن العقاري في أميركا».

وكان خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز قد أصدر إعفاء لجميع المسوقين من سداد قروض الصندوق. ولن تؤثر تلك الإعفاءات في رأسمال الصندوق الذي يستفيد منه المواطنون في السعودية ببناء الوحدات السكنية. وستتولى وزارة المالية تعويض صندوق التنمية العقاري بالمستحقات المطلوبة على التوفيق، بعد التأكد من معلوماتهم، وبذلك لن تتأثر دورة رأسمال الصندوق وتستمر عملية تقديم القروض للمواطنين حسب الجدولة الموجودة لدى الصندوق.

وتشهد المدن السعودية، موجة غلاء غير مسبوقة في كافة أسعار السلع الغذائية والإستهلاكية، وقد زاد هذا الارتفاع الكبير في الأسعار من الأعباء والمطالب التي تواجه أرباب الأسر من الموظفين وذوي الدخل المحدود، فضلاً عن شريحة البسطاء الذين يمثلون غالبية السكان، خاصة مع بداية شهر رمضان المبارك الذي يشهد تزايداً للاستهلاك والأسعار.

ولا تزال التصريحات الرسمية لتفسير ظاهرة التضخم الكبير في أسعار المواد الغذائية وإيجارات المساكن المسبب الرئيس للتضخم متناقضة إلى

درجة أثارت ارتباكاً لدى الرأي العام، ففي الوقت الذي يبتعد فيه البعض موجة ارتفاع الأسعار على اعتبار أنها غير مبررة على الإطلاق، يرى آخرون «أن الأسعار منطوية إذا قورنت بتساقطيات السوق العالمي».

وحاولت الحكومة السعودية مواجهة

تأثير الأسعار الصاعدة على سكانها من خلال إجراءات بينها منح علاوات غلاء معينة للعاملين في القطاع الحكومي وتقديم إعانات اجتماعية ودعم بعض الأسعار، لكن مظهرها مقلب بقية أجزاءها في منطقة الخليج العربي فإن ربط الريال السعودي بالดอลลาร์ الأميركي يرغم السعودية على أن تحذو حذو السياسة النقدية الأمريكية في وقت يخفض فيه مجلس الاحتياطي الاتحادي «البنك المركزي الأميركي» أسعار الفائدة لتفادي انحسار اقتصادي.

الذي تسبب في تغيير جدوى الدراسات التي أقامتها شركات الإسكان الاقتصادي والشركات العقارية التي تسعى لإيجاد مساكن اقتصادية مختلفة، نتيجة الحاجة التي ظهرت للمساكن، إضافة إلى إعادة التوازن للإيجارات التي ارتفعت بسبب شبح التضخم الذي يحتاج البلاد. وتضهد المدن والمجمعات القائمة في المملكة تطوراً كبيراً، وتركز على مشاريع المدن الاقتصادية الجديدة التي ترعاها



قراءة - خالد الرشيش

الدولة التي تبلغ كلفتها ١٥ مليار دولار. وستنضم جميع تلك المشاريع تطوير عقارات تجارية وأخرى سكنية، حيث من المتوقع أن ينتقل إليها ١,٥ مليون شخص على المدى المتوسط وثلاث مرات ضعف هذا العدد مع العام ٢٠٢٠.

وتسعى العديد من الشركات السعودية إلى الاستفادة من هذه المشاريع، ما يتوافق مع توجه الدولة إلى تأسيس مبان مرتفعة اهتماماً من قبل الشركات خصوصاً في جدة وذلك لتطوير مواقع مطلة على البحر الأحمر. وخصصت الدولة ٢٥ مليار ريال من ميزانيتها للعام الحالي ٢٠٠٨ تدفع للصندوق السعودي للتنمية العقارية على مدى خمس سنوات، وبدأ الصندوق في تحويل هذه المبالغ إلى قروض ويستفيد منها المواطنون مباشرة وسيستفيد من الدعم الحكومي أكثر من ٨٣ ألف مواطن بواقع ١٦ ألف قرض ستقدم سنوياً. وتسعى الدولة من خلال الميزانية العامة إلى مواصلة دعم مؤسسات الإقراض الحكومي، عبر تعزيز موارد صندوق التنمية العقارية،

وأدى نمو السوق أيضاً إلى ارتفاع كبير في حجم الإستثمارات العقارية التي تزيد عن ١,٤ تريليون ريال ما يجعل السعودية تحتل المرتبة الثانية كأكثر سوق عقاري في العالم. وتحتاج السوق إلى إيجاد شراكة حقيقية بين القطاعين العام والخاص لتهيئة شركات التطوير العقاري لتوفير المسكن المناسب للمواطن، كما تحتاج لإيجاد آليات تمويل مستطورة لتمويل المشاريع الإسكانية المقرة بإجمالي يزيد عن ٢,٤ تريليون ريال في العشرين سنة المقبلة. ويشتمل القطاع العقاري على مجالات عدة منها السياحي والديني والتجاري والإستثماري والإسكاني والتجوي، ويشكل القطاع السكني منها ٧٠٪ من القطاع العقاري الذي يعتبر الثاني من حيث الحجم بعد قطاع النفط والغاز. وعلى الرغم من أن القطاع كبير إلى أنه الفجوة كبيرة بين العرض والطلب إذ قدرت دراسة أعدها القطاع الخاص الفجوة بين الطلب والمعرض من الوحدات السكنية سوقياً في الفترة ٢٠٠٥ إلى ٢٠١٠ بنحو ٥٠٨,٨٤٤ وحدة سكنية حيث يصل متوسط الطلب في هذه الفترة إلى نحو ١,٠٨٠,٣٣٠ وحدة سكنية مقابل عرض يصل إلى نحو ٥٧١,٧٨٨ وحدة سكنية مما يشكل فرصة استثمارية كبيرة يمكن أن تتحول إلى أزمة إسكانية حادة إذا لم يتداركها المستثمرون.

وتدرك الدولة حجم الطلب على الإسكان كما تدرك أيضاً عدم استطاعتها توفير هذه الكميات الكبيرة من الوحدات السكنية من دون مشاركة القطاع الخاص، وهذا ما أكدته في خطة التنمية الشاملة. وبالرغم من ذلك فإن القطاع الخاص ليس جاهزاً للقيام بهذا الدور، إلا بمساندة الدولة عن طريق تهيئة البيئة الاستثمارية المحفزة له للاضطلاع بهذا الدور من منظور تجاري. وتحتاج جاهزية القطاع الخاص إلى إيجاد شراكة حقيقية بين القطاعين العام والخاص.

وتواجه شركات المسكن الميسر والاقتصادي في السعودية، معوقات كبيرة أبرزها ارتفاع أسعار الأراضي

ويعد ربط الريال السعودي بالدولار من قدرة المملكة على مواجهة التضخم، وكان وزير المالية الدكتور إبراهيم العساف قد أكد لأعضاء مجلس الشورى خلال جلسة استضافة فيها مجلس الشورى مناقشة التضخم، أنه ليس من المحسنة خفض قيمة الريال أمام الدولار، مشيراً إلى أن قرار فك ارتباط الريال بالدولار «قرار اقتصادي لا سياسي»، لافتاً إلى أن المملكة ستبني سياستها في مجالي النقد وسعر الصرف من دون تغيير في الوقت الحالي، ووعده بالتصدي للتضخم المرتفع في البلاد. وقال: «سليمان المواطن الحولول التي تتبناها الحكومة لمواجهة التضخم، الذي سيترجع معدله خلال الأنتهر المقبلة».

ويعتبر التضخم تحتاجاً لعوامل اقتصادية متعددة، قد تكون متعارضة فيما بينها، فالتضخم ظاهرة معقدة ومركبة ومتعددة الأبعاد في أن واحد ناتجة عن اختلال العلاقات السعرية بين أسعار السلع والخدمات من ناحية، وبين أسعار عناصر الإنتاج (مستوى الأرباح والأجور وتكاليف المنتج) من جهة أخرى، كما أنه انخفاض قيمة العملة مقابل أسعار السلع والخدمات، والذي يعبر عنه بانخفاض القوة الشرائية». وتشير دراسات إلى أن السعودية أقل دولة خليجية لديها نسبة تملك مساكن، حيث يمتلك نحو ٢٢ في المائة من المواطنين السعوديين مساكن، في حين تصل هذه النسبة إلى ٩٠ في المائة في الإمارات و٨٦ في المائة في الكويت.

وفي دراسات أخرى، يظهر أن ٥٥ في المائة من السعوديين لا يستطيعون تحمل منازلهم من دون مساعدة مالية، كما أن أكثر من نصفهم يقطنون مساكن مستأجرة، علماً أن أكثر من ٧٥ في المائة من المجتمع هم من فئة الشباب أقل من ٣٠ عاماً، ما يستدعي التوسع في التمويل العقاري.

ويعد قطاع العقارات في السعودية أحد أهم الفرص الاستثمارية المتميزة، من حيث ترتيب الأولوية لدى الكثير من المستثمرين، حيث تستعد السوق العقارية في السعودية للظهور من جديد كإحدى أفضل القنوات الاستثمارية بين الأسواق التجارية. ويتمتع السوق العقاري السعودي بارتفاع قيم السيولة المستثمرة الداخلة والتي ترتفع باستمرار تبعاً لارتفاع الطلب على كل مكونات النشاط العقاري، إضافة إلى أن النشاط العقاري لدى المملكة يعتبر من أفضل الفرص الاستثمارية التي يتوجب استغلالها لما تحتويه من عوائد مرتفعة عند ارتفاع درجة الأمان المصاحبة للاستثمارات.

وشدد خبراء اقتصاديون على أهمية توجه الدولة لضبط العوامل المتاحه على الأقل لإيقاف ارتفاعات مؤشر التضخم في البلاد لاسيما وأن هناك خيارات يمكن التعامل معها داخلياً في الوقت الذي يمكن فيه تلمس الأعداء لبعض العوامل الخارجة عن التحكم والإرادة. وقالوا إن مؤشر التضخم سيمضي قدماً ليحقق معدلات أعلى مما هو مسجل وهو الأمر الذي لا بد أن يوافقه تحرك داخلي من قبل السلطات الاقتصادية والمالية في البلاد منها زيادة جرعة ضبط السيولة وتوافرها داخل البلاد، إضافة إلى ما هو معمول به حالياً من زيادة نسبة الاحتياطي القانوني لدى البنوك وكذلك استمرار سياسة التشديد في الإنفاق الحكومي.

وتشهد العاصمة الرياض وبقاها المحافظات السعودية، موجة غلاء غير مسبوقه في الإيجارات ومواد البناء والشقق السكنية وأسعار الأراضي السكنية والتجارية كافة أسعار السلع الغذائية والاستهلاكية، وقد زاد هذا الارتفاع الكبير في الأسعار من الأعباء والمطالب التي تواجه أرباب الأسر من الموظفين وذوي الدخل المحدود، فضلاً عن شريحة البسطاء. وبدت التصريحات الحكومية لتفسير ظاهرة الارتفاع الجنوني في أسعار المواد الغذائية والاستهلاكية متناقضة إلى درجة أثارت ارتباكاً لدى الرأي العام من جهتها، أكدت مؤسسة النقد العربي السعودي (ساما) أن هناك عدة

عوامل قد تساعد على استمرار الضغوط التضخمية بشكل عام خلال الفترة القادمة والتي تتمثل في العوامل المحلية، حيث لا تزال وتيرة الإنفاق الحكومي في ازدياد يضاف إليها الإنفاق الأهلي خاصة خلال فترة المواسم والأعياد التي تقع في الربع الثالث هذا العام، الأمر الذي سيعزز جانب الطلب على كافة السلع خاصة الغذائية والضغوط التضخمية في الاقتصاد.

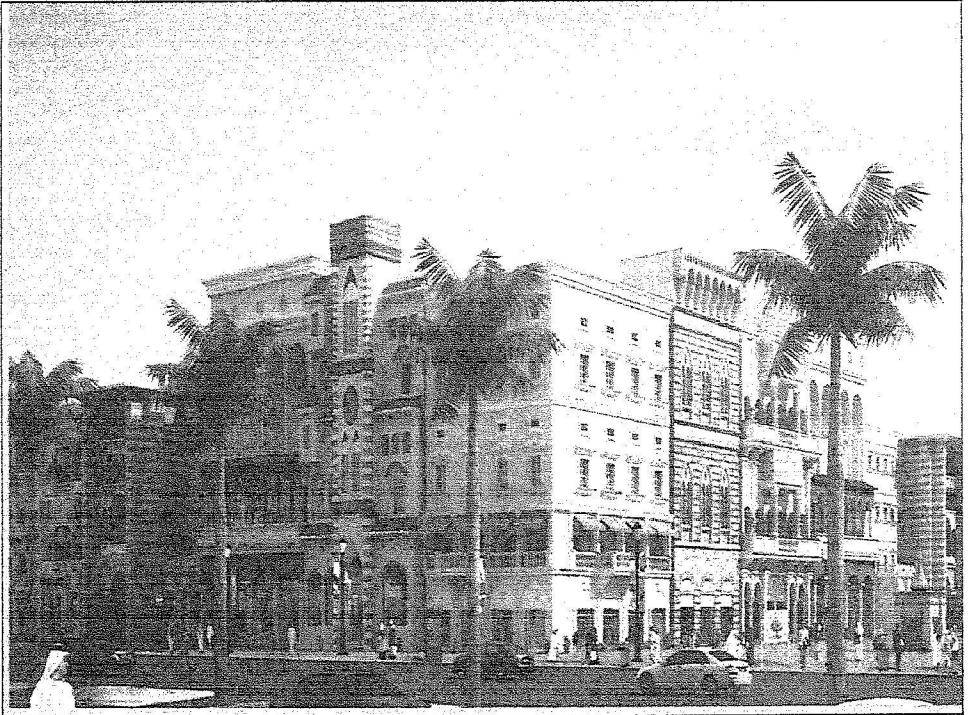
وفي المقابل، شهدت بعض الدول العربية تضخماً يزداد حدة يوماً بعد يوم وذلك يصبح الآن بؤرة تهتم بها وسائل الإعلام والأحوال في الدول العربية الأخرى باستثناء الدول الخليجية لا تدعو إلى التفاؤل أيضاً، حيث شهدت مصر تنمية اقتصادية جيدة خلال العامين الأخيرين، يتوقع الخبراء أن ينمو اقتصادها في هذا العام بنسبة نحو ٨٪، ولكن حالة التضخم تظل تقلق الناس دائماً، اظهر أحدث الإحصاء الوارد من مديرية الإحصاءات المركزية المصرية أن نسبة التضخم الحضري المصرية صعدت من ١٩,٧٪ في مايو إلى ٢٠,٢ بالمائة لتصل إلى مستواها الأعلى قرابة العشرين سنة الأخيرة، ويرجع السبب الرئيسي في نسبة التضخم العالية التي واجهتها بعض الدول العربية هو: اولاً، أن بعض الدول ألغت علاوة وقود مؤخرًا مما أدى إلى الارتفاع الحاد لأسعار الوقود وارتفاع نسبة التضخم ارتفاعاً عالياً، ثانياً، أن النقد في العديد من الدول الخليجية المنتجة للنفط يرتبط بالدولار الأمريكي، وجعل انخفاض سعر الدولار الأمريكي أسعار واردات هذه الدول ترتفع بصورة متواصلة، لتقلل الأرباح الناتجة عن صادراتها من النفط قليلاً كغيراً.

تحت ظل هذه الظروف الصارمة، وضعت الدول الخليجية سياساتها المعنية واحدة بعد أخرى، لكن التضخم إذ تبنت الحكومة السعودية ١٧ قراراً تتعلق بالتنمية الاقتصادية وحياة الشعب، مستعدة لبذل أقصى جهودها لتسيير على ارتفاع نسبة التضخم.

إضافة إلى ذلك، خففت حكومات بعض الدول حدة الضغط المفروض على عامة الناس عن طريق تقديم العلاوات وزيادة الرواتب. على سبيل المثال، زادت الإمارات العربية المتحدة رواتب الموظفين بنسبة ٧٠ بالمائة، كما زادت مصر رواتب الموظفين الحكوميين بنسبة ١٥ بالمائة، وقدمت علاوات الواجبات المعيشية الأساسية بالإضافة إلى خفض الرسوم الجمركية للدواجن المستوردة، وحظرت تصدير الأسمنت والأرز لضمان قضاء اهاليها فترة التضخم بسلاسة. ولكن، هل تساعد هذه الإجراءات في خفض نسبة التضخم، وذلك لا يزال بحاجة إلى المراقبة.

والتضخم بالنسبة للبيعض ظاهرة نقدية فقط، وبالنسبة للبيعض الآخر انعكاس لتناقضات الرأسمالية، والبيعض يرى فيه مرضاً اقتصادياً في حين يرى فيه البيعض الآخر علامة لمشكلة اجتماعية تتمثل برغبة الكثيرين بالاستهلاك أكثر من العمل. ومعنى التضخم تخفيض قيمة النقد وزيادة كنية النقد التي يتداولها الناس بسرعة أكبر من تزايد السلع التي يستطيعون شراؤها وتوضح حالة التضخم عندما يستهلك الأفراد أكثر مما يشتغلون، وعندما يكون هناك تضخم، تنسج فكرة الاقتراض من أجل الجناء أو شراء الأرض بشكل خاص.

ويمكن وضع بعض المعايير البسيطة لتحديد اللحظة التي يصبح فيها ارتفاع الأسعار تضخماً فقبل كل شيء، هناك تضخم عندما ترتفع الأسعار الوطنية بشكل أسرع من ارتفاع الأسعار العالمية ففي هذه الحالة تكبح الصادرات وتسهل الواردات ويخشى في نهاية الأمر من تراجع احتياطي العملات وتوسع عجز الميزان التجاري. ويصاحب ارتفاع معدلات هناك تضخم إلى جانب ارتفاع الأسعار مظاهر اقتصادية واجتماعية غير عادية، حيث لا تكون هناك مصلحة في الاستثمار في المشاريع الإنتاجية فتتجه الرأسمالية إلى المضاربة بأرباح كبيرة وفورية، إضافة إلى أن التضخم يصعب مسألة زيادة الدخل على الأشخاص المسنين وصغار المستخدمين موظفي الدولة ويقلل من إمكانياتهم في المحافظة على قدرتهم الشرائية.



صورة تخيلية لجزء من المنطقة السكنية بشروع أجمكان في حي الخزامي شمال شرقي الرياض، الذي تطورم شركة الأرض القابضة ضمن مشاريع للتطوير الشامل التي رخصت لها أمانة الرياض.