

اسم المصدر :

الرياض

التاريخ: 2011-03-16

رقم العدد: 15605

رقم الصفحة: 5

مسلسل: 29

رقم القصاصة: 1

(الرياض) ترصد المشهد العقاري في المملكة في تقرير أسبوعي

مع تنامي الحاجة والطلب على جميع منتجاته.. ألم يحن الوقت لتأسيس هيئة للعقار؟

وزارة المالية تحملت عبء غياب استراتيجية وطنية للإسكان بطرم مبادرات تدعم القدرة الشرائية للمواطنين

خصت حزمة القرارات الملكية القطاع العقاري وقطاع الإسكان الذي يعد الموضوع الأهم، بأكبر جزء من إجمالي قيمة مضامين هذه القرارات التي بلغت ١١٠ مليارات ريال، إذ تم دعم الصندوق العقاري بـ ٤٠ مليار ريال والهيئة العامة للإسكان بـ ١٥ مليار ريال لتتصدر بذلك مجموع القرارات الأخرى التي لا تقل أهمية عن القطاع العقاري ككل.

نتفق جميعاً على أن قروض التنمية - الذي يمتحها صندوق التنمية العقاري - تعمل على تعزيز حجم الملكية العقارية بما تتيحه أمام المواطنين من فرص وأفاق جديدة لتمكينهم من تملك الوحدات السكنية، وتساهم في تعزيز الحراك نحو التوطين الإسكاني، إلا أن هذا الحراك المتوقع في مجال التطوير الإسكاني، يحتاج إلى تمويل يليبي الحاجة لمزيد من هذا النوع من التوطين بحيث يمكن المطورين من تلبية الطلب على المنتجات السكنية، خصوصاً لرغبي التملك والحاصلين على قروض صندوق التنمية العقاري.



قراءة-خالد الربيش

قروض التنمية تسهم كذلك في تخفيف العبء بنسبة تتراوح بين ٤٠ إلى ٨٠ في المائة.. وأحياناً أخرى تصل إلى ١٠٠ في المائة في حال تمويل الشقق

وخاصة في المدن المتوسطة.. لذا جاء قرار دعم صندوق التنمية العقاري بـ ٤٠ مليار ريال في وقته ليساهم في وضع حد لأزمة السكن بالمملكة من خلال تمويل ١٣٦ ألف طلب قرض سكني، مما يقود إلى تسريع عجلة الانتظار لـ ٥٨٥ ألف طلب مسجل في قوائم الانتظار لدى البنك، الأمر الذي يعني أن نسبة كبيرة من المواطنين ستستفيد من هذا الدعم السخي بما يساهم في تحسين المستوى المعيشي للمواطنين.

ويحرص صندوق التنمية العقاري منذ إنشائه على تحسين أدائه من أجل تحقيق السكن المريح للمواطن، على الرغم من أنه يساهم بشكل فعال في حل مشكلة الإسكان، إلا أنه لا بد له من منظومة أو مؤسسات أخرى فاعلة أو عوامل تساعد على ذلك، مثل سرعة إقرار أنظمة التمويل العقاري الذي يأتي في مقدمتها نظام (الرهن) الذي يكون الصندوق ضامناً لقروض الإسكان.

وأنفقت المملكة على مدار ٥ سنوات نحو ١,٥ تريليون ريال تركزت على البنى التحتية، مما يعني أنها جاهزة للنمو بشكل سريع في جميع القطاعات من دون أن يكون هناك أي نقص أو تأخر ضمن قطاعات المياه والكهرباء. لكنه وفي الوقت الراهن لا بد من إيجاد هيئة تنظم القطاع العقاري السعودي وتكون على أعلى مستوى للخروج من عنق الزجاجة ومن حالة الملل التي أصابت السوق على الرغم من أن هذا السوق يعد (الأكبر) ليس في منطقة الخليج فقط، بل في منطقة الشرق الأوسط ككل.

ويؤكد متخصصون في الشأن العقاري أن السوق العقارية بدأت تشهد تحركاً ملموساً من خلال تردد الكثير من المقيمين على المكاتب للبحث عن أراضٍ سكنية، إضافة إلى وجود عدد من ملاك الأراضي ياملون البيع خلال الأشهر المقبلة.

وتوقعوا حراكاً أكبر، مشيرين إلى أن الأسعار لن تشهد زيادة تذكر بعد ضخ ٤٠ مليار ريال في السوق، بل ستعمل على زيادة حركة سوق المبيعات ومتعلقاتها من مواد البناء والأيدي العاملة ونحوهما، وسيعد ذلك لسنوات مقبلة، لافتين إلى أن السوق تعتبر مناسبة ومهيأة للعودة عن الأسعار الضخمة الجنونية، والتي وصل إليها.

وكان صندوق التنمية العقارية قد أعلن عن صرف ٢٠ ألف قروض من دون فوائد لبناء ٢٤ وحدة سكنية تعد الأكبر منذ تأسيس الصندوق، بواقع ٦ مليارات ريال، تمثل الدفعة الأولى منذ أن أقر خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز زيادة رأس مال الصندوق بـ ٤٠ مليار ريال،

ويأتي ذلك في وقت شرعت فيه البنوك السعودية في طرح برامج جديدة لإقراض المواطنين بفوائد بسيطة قدرها خبراء في الشأن البنكي بـ ٣ في المائة، في تملك مساكن صغيرة كالشقق بواقع ٣٠٠ ألف ريال، بعد أن أعلن وزير المالية عن مبادرتين من صندوق التنمية العقاري ستساعدان في الحصول على القروض كضمان للبنوك؛ وتتعامل مع واقع سوق الإسكان الذي لا يزال في انتظار أنظمة الرهن والتمويل العقاري.

وتشهد المملكة نمواً في الطلب على المساكن، وذلك عطفاً على حجم معدل السكان، والذي تستحوذ فئة الشباب على النسبة الأكبر فيه، في الوقت الذي تقدر فيه الطلبات السنوية بنحو ٢٠٠ ألف وحدة سكنية.

وتوقع خبراء أن يكون هناك استقرار في أسعار الأراضي، خصوصاً في محافظة جدة، نظراً لأن أغلب المتقدمين يملكون أراضي، إضافة إلى ما ظهر مجدداً من الوحدات الصغيرة بمساحات تتراوح بين ٢٠٠ و ٣٠٠ متر مربع، على أنه من المتوقع أن تشهد السوق تحسناً وزيادة في الطلب.

وبينوا إن العقار يعتبر المحرك الأساسي للكثير من القطاعات، ولذلك يوجد الكثير من القطاعات التي ستستفيد من دعم القطاع العقاري بمليارات الصندوق العقاري، إذ بلغ حجم ما صرفه الصندوق منذ تأسيسه وحتى الآن نحو ١٥٧ مليار ريال ساهمت في بناء نحو ٧٥١ ألف وحدة سكنية، فضلاً عن ٥,١٨ مليارات ريال قدمت كقروض استثمارية. كما وزع الصندوق نحو ٢١ ألف وحدة سكنية ضمن مشاريع الإسكان بالمملكة بلغت قيمتها الإجمالية نحو ٥,٧٩ مليارات ريال.

واعتمد صندوق التنمية العقارية السعودي دفعة قروض جديدة تشتمل على تقديم ٢٥ ألف قرض لبناء ٣ آلاف وحدة سكنية بمدن ومحافظات ومراكز المملكة المشمولة بخدمات الصندوق وبحسب أولوية تقديم طلب القرض. وكان الصندوق قد اعتمد قبل أيام قليلة أسماء السعوديين الذين شملتهم الدفعة الأولى بعد أن ضخ الـ ٤٠ مليار ريال لصندوق التنمية العقاري، وجاء ذلك ضمن مجموعة من المزايا للمواطنين السعوديين تقدر بنحو ١٤٠ مليار ريال أعلنها خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز قبيل عودته إلى البلاد يوم ٢٣ فبراير بعد ثلاثة أشهر أمضاها

في الخارج للعلاج.

وأجمع عقاريون على أن مبادرة صندوق التنمية العقاري في ضمان القروض لشراء شقق سكنية سترفع نسبة تملك المواطنين للسكن، مشيرين إلى أن هذه المبادرة تعد من أهم الحلول للقضاء على مشكلة الأزمة السكنية التي تعانيها المملكة، مشيرين إلى أنه متى ما فعلت هذه المبادرة فإن الخير سيعم الجميع سواء المواطن الباحث عن سكن أو المستثمر، ومن ثم سينعكس الأمر بالإيجاب على الاقتصاد الوطني؛ الذي لا يزال يعاني من غياب.

وأوضحوا أن مبادرة الصندوق العقاري ستسهم في تحفيز المستثمرين للقيام بمشاريع سكنية، كما أنها ستوجد سوق تنافسي بين الشركات في طرح وحدات سكنية بأسعار مناسبة لتحصل على أكبر شريحة من العملاء، لافتين إلى أنه كلما توازن العرض والطلب، فإن الأسعار ستكون مناسبة، هذا إضافة إلى أن كثرة العرض ستجعل الأسعار معقولة جداً.

وهناك توقع بأن تشهد تداولات الأراضي خلال الفترة المقبلة، بحسب عقاريين - ارتفاعاً نظراً لحجم الطلب المتوقع على الأراضي لإقامة مشاريع استثمارية تتمثل في إنشاء شقق سكنية، مبيحاً أن السوق العقاري سيقا مفتوحة، ولا يمكن الحد من ارتفاع الأسعار فيها، لافتين في الوقت ذاته إلى أن المنافسة وحدها هي المعنية بجعل الأسعار معقولة إلى حد ما.

وكان الدكتور إبراهيم العساف وزير المالية قد أعلن في وقت سابق إلى أن صندوق التنمية العقاري أنهى وضع الترتيبات للإقراض للشقق السكنية، مشيراً إلى أنه برنامج مهم جداً لسببين: أن هناك شققاً سكنية ستكون تكلفتها في حدود ٣٠٠ ألف بحدود القرض، ومن الممكن إذا زادت قيمة الشقة أن يتدبر المواطن المبلغ القليل المتبقي، وسيجعل العبء على المواطن قليلاً، وبالتالي الشقق هي مصدر للدخار، فعندما يتمكن من الحصول على السكن وقروض بأقساط ميسرة يستطيع الإدخار لبناء سكن مستقبلي أكبر، والفائدة الثانية كما نعرف أن الوحدات السكنية المتعددة لا تأخذ حيزاً من الأراضي مثلما تأخذها الغلل السكنية، والضغط على الأراضي وهو مصدر للتذمر من المواطن لارتفاع أسعار الأراضي.