



مراسيم ملكية

"ثمينة"

ضخت سلسلة المراسيم التي أصدرها العاهل السعودي، الملك عبد الله بن عبدالعزيز، دماء جديدة في القطاع العقاري السعودي الذي كان في الأصل محط أنظار المستثمرين باعتباره "قطاعاً بكاراً"، نظراً للحاجة الماسة إلى الوحدات السكنية والتجارية في البلد الخليجي الأكبر من حيث المساحة وعدد السكان والأغنى بمصادر الثروة

إلى جانب تشكيل لجنة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة العدل، ووزارة المالية، والهيئة العامة للإسكان، لحصر الأماكن التي لا تتوافر فيها أراضٍ حكومية، وتتطلب الحاجة تنفيذ وحدات سكنية فيها. ولم تقتصر المشاريع الإنشائية على المساكن، بل شملت أيضاً مدارس ومستشفيات ومرافق أخرى، علماً أن السعودية تسير بشكل مواز على خط بناء مجموعة مدن اقتصادية عملاقة يفترض أن تنقل التنمية الاقتصادية في البلاد إلى مرحلة جديدة، تتنوع فيها مصادر الدخل بعيداً عن النفط والغاز. وفي مرسوم آخر خصصه للشق التمويلي، قرر الملك عبدالله بن عبدالعزيز دعم رأس مال صندوق التنمية العقارية بمبلغ إضافي قدره ٤٠ مليار ريال، على أن يصار إلى رفع قيمة الحد الأعلى للقرض السكني من صندوق التنمية العقارية من ٣٠٠ ألف ريال ليصبح ٥٠٠ ألف ريال. ويرى خبراء أن هذه القرارات ستكون كفيلة في حال تطبيقها بالعبء اللازمة بإيجاد علاج ناجح لأزمة المساكن لسنوات عديدة، إذ أنها تعالج جذور المشكلة المتمثلة في الأراضي من جهة والتمويل من جهة أخرى. ويشير هؤلاء إلى أن رفع قيمة القرض المقدم من صندوق التنمية لن يساعد على تلبية متطلبات شريحة واسعة من الباحثين الجدد عن المساكن فحسب، بل سيساعد الأعداد الكبيرة من الشباب الذين كانت مشاريعهم السكنية قد تعطلت

شهد القطاع العقاري في السعودية منذ بداية الأزمة المالية العالمية اهتماماً كبيراً من الشركات الإقليمية الناشطة في هذا المجال، نظراً لوجود طلب حقيقي من شريحة المستخدمين النهائيين، بخلاف بعض الأسواق المجاورة التي سرعان ما تأثرت بنقص الاستثمارات وشح السيولة حول العالم وخفوت وهج المضاربات.

وتمتاز السوق السعودية بوجود مئات آلاف الأسر الشابة التي تحتاج بصورة ماسة للاستقلال في منازل تمتلكها، إذ يعتقد أن أكثر من نصف الأسر في السعودية تعيش في منازل مستأجرة أو في منازل تعود ملكيتها للعائلة، وهي حالة استثنائية بالنسبة لسائر دول الخليج.

ومع أن التقديرات تشير إلى أن المملكة تحتاج لربع مليون وحدة سكنية جديدة سنوياً خلال الأعوام الخمسة المقبلة لإعادة التوازن إلى السوق، فقد شكل غياب آليات فعالة للتمويل العقاري وتخصيص الأراضي العقبة الأساس أمام المعالجة الجذرية لهذه الأزمة.

وفي قراراته الصادرة منتصف مارس/أذار الماضي، والتي حملت معها حزمة من التقديرات الاقتصادية والاجتماعية بعشرات مليارات الدولارات، خص العاهل السعودي هذه المشكلة بمجموعة من القرارات، التي حملت عنوان "توفير أسباب الحياة الكريمة للمواطنين، وتأمين السكن المناسب لهم، واعتماد بناء خمسمائة ألف وحدة سكنية في كافة مناطق المملكة، وتخصيص المبالغ الضرورية لذلك، على أن تتولى الهيئة العامة للإسكان (التي أصبحت وزارة الآن) مسؤولية تنفيذ هذا المشروع.

كما نصت القرارات على الطلب من أمراء المناطق والسلطات المحلية في المحافظات العمل على إيجاد أراضٍ للهيئة العامة للإسكان، كل في منطقتها، وتسهيل مهمة الاستغادة منها لهذا الغرض، واتخاذ الإجراءات العاجلة لإنجاز ذلك.

وحدات سكنية جديدة

اعتمد الملك عبدالله بن عبد الله ٥٠٠ ألف وحدة سكنية في كافة مناطق المملكة، على أن تتولى الهيئة العامة للإسكان (التي أصبحت وزارة الآن) مسؤولية تنفيذ هذا المشروع





Reuters

وتلقت الشركة في تقريرها إلى أن السعودية قد تكون المستفيد الأكبر من الوضع السياسي غير المستقر في المنطقة، في حال تطبيق خطوات الخطة الإصلاحية بشكل جيد، إذ أن الاستقرار في المملكة وقوة مؤشرات الاقتصاد وموقعها التجاري الاستراتيجي في المنطقة ووجود ثروات الطاقة فيها يضمن لها ذلك. ولا يستبعد التقرير حصول "ضغط تضخمي على المدى القصير،" إلا أنها تتوقع أن يخلق ذلك فرص عمل على المدى البعيد ويرفع مستوى المعيشة ويقوي النسيج الاجتماعي، خاصة وأن المشاريع تمتد على مستوى المملكة ككل معززة باستثمارات طويلة الأمد في البنى التحتية للمطارات والموانئ والسكك الحديدية.

وبحسب التوقعات، سوف يتحول السوق أكثر نحو تجمعات سكنية متوسطة الحجم يقوم بتطويرها مطورون محترفون، ومع تركيز المبادرات الحكومية على قطاع السكن المنخفض التكلفة ستتجه السوق إلى مطوري المشاريع المتوسطة للمنازل ذات الأسعار التي تناسب متوسطي الدخل.

وفي الشق المصرفي، تبرز مجموعة من العوامل التي يتوجب النظر إليها، فالقطاع الخاص بحاجة لبيئة مصرفية نشطة قبل أن يقرر دخول السوق العقارية، وإلا فإن القاطرة الأساسية ستبقى مقتصرة على الحكومة ومبادراتها، الأمر الذي سينعكس لاحقاً نقصاً في المشاريع المخصصة لأصحاب الدخل المرتفعة.

ويقول جون أسكيناكس، كبير خبراء الاقتصاد في البنك السعودي الفرنسي، لـ"صانعو الحدث" إن قرارات العاهل السعودية ستكون بالغة الأهمية على صعيد تنمية القطاع العقاري، معتبراً أن النتائج ستكون "مستدامة وطويلة

خلال العامين الماضيين، رغم حصولهم على موافقات لنيل قروض، وذلك بعد التقلبات الكبيرة التي شهدتها أسعار المواد الأولية مؤخراً.

وترى شركات استشارية عقارية عملاقة، مثل جونز لانج لاسال، أن قرارات العاهل السعودية ستدفع القطاع العقاري والاقتصاد المحلي ككل نحو آفاق جديدة إذ أن ديناميات البناء والتشييد وما يرافقها من نشاطات تمتد لمختلف القطاعات ستزيد من فرص العمل وتدفع الاقتصاد للنمو في دورة ستؤدي لزيادة الطلب على الوحدات السكنية والتجارية بنسب أعلى مما هي عليه حالياً.

وفي حال ترسخ هذه الدائرة وبروزها وتحركها بشكل صحي، فإن السنوات القليلة المقبلة ستشهد ارتفاعاً في أسعار العقارات وتكاليف السكن بشكل لا يرهق السكان الذين سيستفيدون من زيادة الرواتب المقررة بالمراسيم الملكية، ولكنه كفيل بجذب الاستثمارات والشركات العقارية التي لن يكون عليها القلق من "فقاعة" سبق وانفجرت في أسواق مجاورة.



آفاق جديدة للقطاع العقاري

ترى شركات استشارية عقارية عملاقة، أن قرارات العاهل السعودية ستدفع القطاع العقاري والاقتصاد المحلي ككل نحو آفاق جديدة



الأمد وستظهر على مدى فترات طويلة في المستقبل".

ويرفض أسفكيلاكس العديد من الانتقادات الموجهة إلى المصارف بعمليات التمويل العقاري، والتي تشير أرقام مؤسسة النقد العربي السعودي إلى ضآلة حجمها مقارنة بسائر قطاعات الإقراض، إلا أنه يعيد الأمر إلى ظروف السوق، مع تأكيدته أن ميزانيات المصارف المحلية قوية بما يكفي لتغطية طلبات التمويل.

ويشرح أسفكيلاكس قائلاً: "بالنسبة لسيولة البنوك فهي متوفرة وكافية لتلبية كافة متطلبات السوق، ولدينا الأموال الضرورية لذلك في القطاع البنكي، أما بالنسبة لقواعد الاستدانة وأصولها، فهي في نهاية المطاف تعتمد على السوق ولن يكون للقرارات الحكومية تأثير مباشر عليها".

ومن الطبيعي أن يكون قانون الرهن العقاري في ظلبة المرتكزات التي يحتاجها التمويل العقاري للوقوف على قدميه في المرحلة المقبلة، وقد وافق مجلس الشورى السعودي نهاية مارس/آذار الماضي على مجموعة مشاريع، بينها تعديلات مواد نظام الإيجار التمويلي، ومواد نظام الرهن العقاري المسجل، تمهيداً لإقرار هذه القوانين بشكل نهائي.

وسيكون لإقرار قانون الرهن تأثير مباشر على القروض المصرفية المخصصة للإسكان والبناء، إذ أنها ستقدم للمصارف الضمانات الكافية لتقديم التمويل، بعد فترات كان الخوف يتحكم خلالها بعمل المصارف بسبب ارتفاع المخاطر في السوق بسبب غياب الأطر القانونية الناظمة لعملها.

ويشير تقرير متخصص من "شعاع كابيتال" إلى أن موافقة مجلس الشورى السعودي على قانون الرهن العقاري ستؤدي إلى ظهور شركات متخصصة في التمويل العقاري وتعزيز الفرص أمام شركات التطوير العقاري وقطاع المقاولات، كما ستسهم في تيسير ملكية البنوك للعقارات واستعادتها لها إذا تعثر العملاء في السداد.

ويشير التقرير إلى أن قطاع المقاولات سيتوسع للعمل بشكل أكبر مع المطورين، إذ لن تقتصر أعماله على مشاريع بناء المساكن والمكاتب، وإنما ستتعدها لتشمل جميع الخدمات والبنى التحتية مثل المدارس والمستشفيات والطرق التي تتبع في العادة عمليات التطوير العقاري.

ويلفت التقرير إلى ضرورة عدم الإفراط في التفاؤل حول التأثير السريع لهذا القانون، خاصة وأن النظام ككل بحاجة إلى عدد من المراحل والخطوات ليدخل مرحلة التنفيذ بشكل كامل، لكنه يتوقع أن تكون شركات المقاولات وضع أفضل حيث ستستفيد من الإنفاق الحكومي في مجالات التنمية.

وقد تطرقت "جونز لانغ لاسال" بدورها إلى قضية الرهن العقاري، فقالت إن عدم وجود القانون حال دون دخول البنوك الأجنبية على خط إقراض شركات البناء، كما شكل صعوبات كبيرة أمام عمل شركات البناء الخاصة.

وتوقع الشركة أن يكون للقانون بعد دخوله حيز التنفيذ دور كبير في خفض تكلفة الإقراض، وصولاً إلى تطوير سوق لأوراق الرهن العقاري المالية، يمكن عبرها التجميع والتداول من قبل مستثمرين محترفين قد يجدون في السوق السعودية موطناً آمناً لهذا النوع من الاستثمار.

على أن البعض يعتبر أن القانون الجديد قد يفرض بعض التحديات على المؤسسات الدولية والمصارف الغربية الراغبة في العمل ضمن البيئة الاقتصادية السعودية التي تعتمد بشكل كبير على الشريعة الإسلامية، الأمر الذي سيوجب عليها التكيف مع أساليب التمويل والعمل الإسلامية.

ويلحق أسفكيلاكس، انطلاقاً من خبرته المصرفية بالقول إن قانون الرهن العقاري مازال قيد المعالجة والنقاش المستفيض، وبعد إقراره سيكون له تأثير إيجابي وطويل الأمد في القطاع العقاري السعودي الذي يبقى بحاجة للنضوج على مستوى القوانين والتشريعات المكتملة.

لكنه يستدرِك قائلاً إن الأهم هو معالجة "متطلبات الشرائح المتوسطة والمحدودة الدخل التي هي المستفيد الأول من القرارات التي أصدرها خادم الحرمين"، باعتبار أن النسبة الأكبر من الاحتياجات تتركز لدى هذه الشريحة حالياً، والتي يسعى أفرادها في الأساس إلى الاستفادة من قروض مؤسسات التمويل الحكومية.

ويلفت أسفكيلاكس إلى أن السوق السعودية ستبقى في الفترة المقبلة بحاجة لمتابعة حكومية تهدف إلى احتواء الارتدادات السلبية التي قد تبرز على شكل آثار جانبية للطفرات العقارية، ويقول إن مواصلة النمو الصحي في القطاع بحاجة لمعالجة الأسعار المرتفعة بحيث يتمكن الجميع من تحملها.

حاجات متزايدة

منطقة الرياض ستحتاج إلى أكثر من ٢٢٥ ألف وحدة سكنية حتى عام ٢٠١٤، ومنطقة مكة إلى ٣٧٠ ألف وحدة





ambanfly.com

تمويل سكني.

وتوقع أسفنيكياكس أن تظهر ديناميات القطاع العقاري خلال الفترة المقبلة بصور مختلفة، فعلى صعيد شراء المساكن، يمكن أن يتراجع الطلب خلال العام أو العامين المقبلين، مع ميل الراغبين في الشراء إلى انتظار بدء دخول الوحدات الجديدة وتراجع الأسعار أو استقرارها على أقل تقدير.

وبالمقابل قد ينتج عن سلسلة القرارات المزيد من الضغوط على سوق الإيجارات التي كانت قد تراجعت خلال الأشهر الخمسة المقبلة، ولكنها قد تعود إلى الارتفاع على الأمد القصير، مع تزايد الطلب من قبل المترشحين في الشراء وسواهم من الراغبين في السكن بحيث تتضخم الأسعار بنسب قد تقارب العشرة في المائة.

ويعتبر القطاع العقاري في السعودية أكبر قطاعات الاقتصاد غير النفطية، وتقترب مساهمته في الناتج المحلي من ثمانية في المائة مع حجم إجمالي مقدّر عام ٢٠١٠ بنحو ٤٠٠ مليار دولار.

وتشير التقديرات الرسمية إلى حاجة السوق السعودية لأكثر من ١.٦ مليون وحدة سكنية خلال الأعوام الستة المقبلة، وتهدف الحكومة السعودية إلى أن يتمكن ٨٠ في المائة من المواطنين من تملك منازلهم بحلول عام ٢٠٢٤، وهو هدف ليس سهلاً، إذا أخذنا بعين الاعتبار أن أكثر من ثلثي السعوديين اليوم هم دون العقد الثالث من العمر.

وللاستدلال على حجم الطلب، يكفي القول إن أرقام صندوق التنمية العقارية تظهر أنه قام منذ تأسيسه وحتى نهاية ٢٠٠٩ بتقديم ١٤٥ مليار ريال على شكل قروض سكنية، ولكن نسبة القروض وطلباتها في الأعوام الأخيرة

كما يشدد كبير خبراء الاقتصاد في البنك السعودي الفرنسي على ضرورة مواصلة العمل لتخصيص أراض كافية "لاستيعاب البناء بأسعار زهيدة لجميع الراغبين من كافة شرائح المجتمع"، وهو أمر يعد ضرورياً لتجاوز أي قيود قد تخل بمعادلة العرض والطلب وتؤثر بالتالي على الأسعار وخيارات السكن.

ويشير تقرير أعدته أسفنيكياكس إلى أن مشروع بناء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية، وفق قرارات العاهل السعودي، سيحتاج إلى خمس سنوات لإنجازه، وستضخ الحكومة ٣٦ مليار ريال خلال ٢٠١١ لبدء المشروع، إلى جانب خمسة مليارات ريال أخرى كانت مقررة في السابق لصالح المؤسسات المعنية ببناء مساكن لموظفي الحكومة.

كما يعتبر التقرير أن المزيد من القرارات ستصدر في الفترة المقبلة لتوضيح الأماكن الجديدة التي ستقام فيها المشاريع السكنية وهوية المستفيدين منها، مع توقعات بأن تشمل المنفعة ٨٠ في المائة من السعوديين، الذين يعتبرون في الأساس أن صندوق التنمية العقارية هو الملجأ الأول لهم للحصول على



شركات متخصصة بالتمويل

موافقة مجلس الشورى السعودي على قانون الرهن العقاري ستؤدي إلى ظهور شركات متخصصة في التمويل العقاري



المائة من السعوديين يعيشون في منازل عائلية تقليدية، بينما يقطن ٢٥ في المائة منهم في فلل، مقابل ١١ في المائة يعيشون في أجزاء من فلل، في حين تستوعب الشقق السكنية ٣٣ في المائة منهم.

كما توضح أرقام المصلحة أن ٨٥ في المائة من سكان الفلل يمتلكونها، بينما يعيش ١١,٥ في المائة فيها على سبيل الإيجار، وتراجع نسبة التملك إلى ٧٩,٤ في المائة للمنازل التقليدية، مقابل حصة المستأجرين التي تبلغ ١٥,٥ في المائة، ويبرز الخلل الأكبر على صعيد الشقق السكنية، فنسبة الملاك السعوديين فيها لا تتجاوز ٣٢,٦ في المائة، بينما تبلغ نسبة المستأجرين ٦٠,٩ في المائة.

أما بيانات وزارة الاقتصاد والتخطيط السعودية، فتشير إلى منطقة الرياض ستحتاج إلى أكثر من ٣٢٥ ألف وحدة سكنية حتى عام ٢٠١٤، بينما ستحتاج منطقة مكة، التي تضم مدينة جدة - العاصمة الاقتصادية للبلاد - إلى ٣٧٠ ألف وحدة سكنية حتى ذلك العام.

ولا يقل الطلب على السكن في المناطق الأكثر بعداً عن المركزين السياسي والاقتصادي، ففي المدينة، تبرز الحاجة لـ ٨١ ألف وحدة، ويصل العدد في المنطقة الشرقية الغنية بالنفط والموارد الاقتصادية إلى ١٦٦ ألف وحدة، مقابل ٨١ ألف وحدة في عسير و٢٠ ألف وحدة في حائل و٥٠ ألف وحدة بجازان و٢١ ألف وحدة لكل من نجران والباحة.

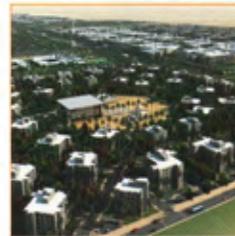
دبي يوسف رفاعية

تضاعفت بشكل واضح، ويكفي القول أن الصندوق قدم قروضاً عام ٢٠٠٩ تقارب من حيث القيمة إجمالي القروض المقدمة بين عامي ٢٠٠٠ و٢٠٠٤.

وقد تمتد فترة الانتظار للحصول على القروض من صندوق التنمية عدة سنوات، ويرجح أن تنخفض هذه الفترة مع قرار زيادة رأس المال، ولكن العقبة التي تعترض الصندوق تتمثل في عجز أو امتناع عدد كبير من المقترضين عن سداد قروضهم، ما يؤثر على ميزانيته.

ويسبب المساحة الكبيرة للمملكة العربية السعودية والتنوع السكاني الموجود فيها بين المدن الكبيرة والقرى البلديات المتوسطة الحجم وصولاً إلى القرى، فيسكون على أجهزة التطوير العقاري التعامل مع طلب متنوع يتراوح بين الفلل العائلية والشقق المخصصة لعائلة متوسطة الحجم في المدن، وأخرى مخصصة للعائلات الكبيرة العدد في القرى والبلدات.

وتشير أرقام مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات السعودية إلى أن ٢٨ في



٣٦ مليار ريال لمشروع سكني
مشروع بناء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية، سيحتاج إلى خمس سنوات لإنجازه، وستضخ الحكومة ٣٦ مليار ريال خلال ٢٠١١ لبدء المشروع