



تغير المدن خارطة الاستثمار العقاري في المملكة

المدن الاقتصادية بيئة جاذبة

تمتص السيولة الحالية، وتساعد على توفير فرص العمل وزيادة حراك السوق.

تعد المدن الاقتصادية رافداً مميزاً من روافد الجذب الاستثماري بصفة عامة والجذب العقاري بصفة خاصة، والتي تساعد بشكل أو بآخر على ضخ رؤوس الأموال المحلية وامتصاص السيولة من السوق وتوظيفها في مشاريع استراتيجية تنموية تضمن عدم هجرة الأموال المحلية للخارج، وإيجاد محفزات للنشاط الاستثماري.

إن إشراك القطاع الخاص في المشاريع الحكومية المختلفة حقق نتائج جيدة كان من أبرزها مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، وهي أكبر مدينة اقتصادية متكاملة في الشرق الأوسط باستثمارات ١٠٠ مليار ريال، وإطلاق مدينة الأمير عبدالعزيز بن مساعد الاقتصادية في حائل بتمويل إجمالي قدره ٢٠ مليار ريال خلال عشر سنوات يتم دفعه بالكامل من القطاع الخاص، ومدينة المعرفة الاقتصادية باستثمارات تقدر بـ ٢٥ مليار ريال.

لقد غير إنشاء المدن الاقتصادية الكبرى في المملكة فكرة الاستثمار العقاري التقليدي إلى فكرة ذات طابع استثمار صناعي عقاري التي لها ميزات وأساليب ومفاهيم جعلت من الاستثمار العقاري نموذجاً في إيجاد تحالفات بين الشركات العقارية الكبرى بالمملكة العربية السعودية ونظائرهم من شركات الدول الأخرى في دول مجلس التعاون الخليجي مثل الإمارات، والكويت، والبحرين ليقوموا بتنفيذ مشاريع كبرى كمدن اقتصادية من أجل الاستثمار، واستقطاب السيولة المتوافرة في البلد،

وتتمية المدن وإيجاد فرص وظيفية.. كل هذا يخدم المجتمع ويجعل الاستثمار العقاري ذات طابع استراتيجي وليس تكتيكيًا. ولهذا جاءت فكرة هذه المشاريع تحت مظلة الهيئة العامة للاستثمار التي تسعى إلى تحقيق تنمية إقليمية متوازنة عبر تفعيل الاستثمار في الميزات النسبية الكامنة في كل منطقة للإسراع في النمو الاقتصادي، وجعل المناطق بيئات حيوية للسكان لتشجيع استقرارهم والحد من هجرتهم، والخروج بمبادرات تساهم في تحقيق هذا الهدف كإنشاء مدن اقتصادية متكاملة في المناطق الأقل نمواً، وتقديم خدمات وتسهيلات شاملة لجميع المستثمرين، وتبسيط إجراءات الحصول عليها، لذلك فإن تغيراً سيحصل مستقبلاً في منظومة الاستثمار العقاري والمدن الجديدة سوف يغير خارطة القديمة، كما أنه سيؤثر بشكل إيجابي في التنمية والاقتصاد الوطني.

الاستثمار الأمثل

يأتي تبني مفهوم المدن الاقتصادية في المملكة مؤشراً واضحاً على نجاح التوجه الذي سعى إليه خادم الحرمين الشريفين في الإصلاح



البنك الدولي يؤكد حاجة العالم النامي إلى بناء مدينة جديدة كل أسبوع لمدة ٤٠ عامًا

من منظومة اقتصادية كبيرة خضعت لإعادة الهيكلة، وقد أخذت إعادة الهيكلة عددًا من الأبعاد تتمثل في الدخول لمنظمة التجارة العالمية، والانفتاح الكبير على دول الشرق والشرق الأقصى. كما يجب النظر إلى إعادة هيكلة الأجهزة الحكومية المعنية بالاستثمار، وتطوير بيئة الاستثمار بشكل جيد. ويسهم ما سبق ذكره جميعاً في إعادة التنويع الاقتصادي وتعدد المداخل، في منظومة الاقتصاد الوطني، فضلاً عن ذلك تحسين البيئة المعيشية، وزيادة رواتب الموظفين في القطاع العام ١٥٪، وزيادة مخصصات صندوق التنمية العقارية، والصندوق الصناعي وصندوق التسليف، بمقادير كبيرة تقدر بمليارات الريالات.

المملكة من أفضل ٢٠ اقتصاداً في العالم

تبوأ الاقتصاد الوطني، نتيجة لإعادة الهيكلة الاقتصادية للمملكة، موقعاً بارزاً على خريطة الاستثمار العالمي، حيث صنفت من قبل البنك الدولي واحداً من أفضل عشرين اقتصاداً في العالم، المرتبة الثالثة والعشرين دولياً فيما يتعلق بالصادرات، والمرتبة التاسعة والثلاثين فيما يتعلق بالواردات. أما على صعيد الناتج المحلي الإجمالي في العام الماضي فقد زاد على ٢٠٠ مليار دولار، وهو أكثر من ناتج ثماني دول عربية مجتمعة.

الاقتصادي بصفته الوعاء الأمل للاستثمار، والشراكة الحقيقية والفاعلة بين الدولة وبين القطاع الخاص. على أساس أن مفهوم المدن الاقتصادية يقوم على أهداف مركزية كبرى تتمثل في قدرتها على استقطاب رؤوس الأموال في الداخل أو المهاجرة، وفي قدرتها على تغيير خارطة الاستثمار، ليس في المملكة فحسب بل في دول الجوار، وفي كونها تمثل بيئة جاذبة للاستثمار، وامتصاص سيولة السوق، وجذب الاستثمار الدولي في سوق المملكة الواسع والمتنوع. ومن أجل تعزيز نمو هذه المدن وازدهارها فإن المملكة تقدم استثناءات خاصة لتلك المدن تتعلق بالرسوم والتراخيص والعمالة والسفر وحرية الانتقال، فضلاً عن التسهيلات المالية والقروض الميسرة وغيرها.. بحيث يتمكن المستثمر من إنهاء جميع الإجراءات في مكان واحد. ولا أدل على نجاح هذه المدن الاقتصادية من تحول بعضها خلال سنة واحدة إلى شركة مساهمة عامة، وإلى دخول مستثمرين أجانب فيها.. وكما يُقال المال لا يُجامل! لقد تسابق المستثمرون في دول الخليج للاستثمار في هذه المدن لتقتهم بنجاحها، وسرعة وكبر وأمان العائد على استثماراتهم فيها.

إعادة الهيكلة الاقتصادية

يرى مراقبون أن المملكة تعيش طفرة اقتصادية غير مسبوقة في معظم قطاعاتها الاقتصادية. وعندما نتحدث بلغة الأرقام والحقائق نستطيع القول بموضوعية ومن منطلق علمي إنها أقوى فترة اقتصادية مرت في تاريخ المملكة، لعدة أسباب مختلفة، ولعل من أهمها على الإطلاق إعادة الهيكلة الاقتصادية، ووضع أسس برامجها التنموية بشكل صحيح. وتبعية قوة الاقتصاد ليس فقط من الرساميل أو العوامل النفطية، بل بالأحرى بسبب العمل المؤسسي، حيث تعد المدن الاقتصادية جزءاً

مدينة الملك عبدالله الاقتصادية
هي أكبر مدينة اقتصادية
متكاملة في الشرق الأوسط
باستثمارات ١٠٠ مليار ريال

لقد غير إنشاء المدن الكبرى في
المملكة فكرة الاستثمار العقاري
التقليدي إلى فكرة ذات طابع
استثماري صناعي عقاري



مدينة جديدة كل أسبوع

كشفت دراسة أجراها البنك الدولي حول التوسع الحضري العالمي عن أنه في ظل معدل النمو الحالي للسكان فإن حكومات الدول النامية سيتحتم عليها بناء مدينة جديدة تسع لمليون شخص كل أسبوع في المتوسط على مدار الأربعين عاماً القادمة، متوقعة أن يتضاعف عدد السكان الذين يقطنون المدن في البلاد النامية خلال الثلاثين عاماً القادمة من ٢ مليار إلى ٤ مليارات نسمة بمعدل ٥ مرات أسرع من سكان الحضر في الدول الصناعية.

وبينت الدراسة أن العالم سيدخل مرحلة جديدة يعيش فيها أكثر من نصف سكان العالم في المدن، وخصوصاً في مدن الدول النامية، وأنه بحلول عام ٢٠٣٠ ستزيد أعداد سكان الحضر الجدد لتصل إلى ما يزيد على ٤٠٠ مليون نسمة في إفريقيا والصين فقط.. كما ستسهم الهند وحدها بإضافة قدرها ٣٠٠ مليون نسمة.

ووفق الدراسة السابقة فإن مساحات المدن ذاتها سوف تتضاعف ٣ مرات، الأمر الذي سيزيد من تكلفة مرافق البنية الأساسية المطلوبة والموارد وتكاليف الأمور الأخرى المعنية بالحضر المدني. وهذا يؤكد أن الدول النامية الأخذة في التحضر السريع تحتاج إلى العون، لأن العشوائيات والفقر أمران لا مفر منهما في غياب التخطيط والتمويل.





هؤلاء الشركات هم الأقرب لتشكيل انعكاس الملامح والهوية الخاصة بالهوية السعودية على تلك المدن.

قلة المنتجات المبتكرة

يرى اقتصاديون سعوديون أن هناك حاجة ماسة إلى إيجاد منتجات جديدة للسوق العقارية، وتنظيم الآلية التي يتم بها طرح الشركات العقارية بأسلوب جديد، مع تطوير آليات العمل في السوق العقارية السعودية. وبالرغم من أن هناك أكثر من شركة في السوق المالية تعمل في القطاع العقاري، إلا أن هذه الشركات لم تستطع تحقيق نجاح يواكب الطفرة العقارية. والمثال على ذلك: الفائض المالي من اكتتاب الشركات الكبيرة كان بالإمكان الاستفادة منه لتوازن مستوى السيولة المالية العامة، أضيف إلى ذلك أن جميع الاستنتاجات تشير إلى الطلب الكبير على العقار في المستقبل.

فالسوق الاستثمارية في السعودية لا تزال تعاني قلة المنتجات المبتكرة لتحفيز قطاعها، ويجب تشجيع الابتكار بما في ذلك إجراء الدراسات المتخصصة في المجال العقاري ضمن قطاعات أخرى. فغالبية المنتجات التي ظهرت، مؤخرًا، تمحورت حول المساهمات العقارية، وتجميع الأقساط لسع معينة في قسط واحد.

فالاستثمار العقاري يحتاج إلى تنسيق بين الشركات الاستثمارية المختلفة بهدف خلق جو تنافسي يخدم تقديم المنتجات الجديدة. فالسوق العقارية السعودية مؤهلة لأن تستفيد من تجارب الدول المجاورة والعالمية، حيث إن الشركات الاستثمارية في البلاد في وضع تنافسي مشابه لتلك الشركات العالمية إلا أنها تقتصر إلى الأساليب الحديثة في ابتكار المنتجات. وهناك حاجة إلى تضافر الجهود لخدمة القطاع العقاري، حيث يعد أكثر القطاعات بالاستثمار القاطع النفطي. السيولة موجودة في السوق أصلاً إلا أن هناك تحفظات على إدارتها بسبب الأحداث الإقليمية. وهناك حاجة إلى تكوين ثقافة استثمارية عقارية مشابهة للاستثمار النفطي تعرف المستثمرين الأجانب بطبيعة الاستثمار العقاري بهدف الاتجاه نحوه، خصوصاً مع انضمام المملكة إلى منظمة التجارة العالمية.



فالاقتصاديون والمخططون في العالم يضعون في الحسبان بعدين للتخطيط الاقتصادي: قريب المدى، وبعيد المدى. وهم يعملون على السير قدماً في تنفيذ البعدين في آن واحد. وليس هناك تعارض بين الاستثمارات الأنية قريبة الأجل، والاستثمارات طويلة الأجل، بل هناك تكامل خصوصاً في اقتصاد أحادي الدخل، لذلك فإن البيئة الاستثمارية بيئة واعدة ومغرية إلى حد كبير من خلال الثروات الطبيعية التي منحها الله لهذا الوطن. وتعد المملكة بوابة بين الشرق والغرب، فموقعها الجغرافي المميز لا شك يكسب المدن الاقتصادية أبعاداً استراتيجية على مستوى المملكة والخليج، كما أن المملكة تتميز بالاستقرار السياسي والاجتماعي على أكثر من مدى قرن من الزمن، والمستثمر يبحث في المقام الأول عن محفزات استثمارية واستقرار سياسي واقتصادي واجتماعي سواء كان مستثمراً محلياً أو أجنبياً. كما أننا في حاجة إلى دعم الصادرات لأننا عندما نعمل ذلك نعطي ثقة قوية ومصداقية عالية للمستثمر، لكي يعرف أنه يستطيع أن يصدر منتجاته بسهولة. وخصوصاً القول أن المدن الاقتصادية تعد أوعية استثمارية جديدة لجذب السيولة المحلية والخارجية.

رؤية مغايرة

إن آلية طرح المشاريع والمدن الاقتصادية تمثل مرحلة مهمة من مراحل إنجاز المشاريع العمرانية الضخمة والمدن الاقتصادية، لذا فإن مرحلة طرح المشاريع العقارية الضخمة والمدن الاقتصادية على وجه الخصوص أهم بكثير من مرحلة التصميمات المعمارية، إذ إن مرحلة عرض المشروع وطرحه يحدد فيها حاجة السوق من المشروع بناء على نظرة مستقبلية وقراءة من الهيكل السكاني العام، والاستراتيجية العمرانية، والحاجة المتوقعة لتطوير استراتيجية تلك المدن ورؤاها، وأثرها في زيادة الحراك العقاري، واستقطاب رؤوس الأموال المهاجرة، وأثرها في كفاءة إصلاح إدارة الأعمال الخاصة بالمشاريع الضخمة، أي رفع آلية صنع العمارة ذاتها وممارسة وتطبيق جزئيات مهنة التطوير العمراني العقاري بشكل عام ومتخصص. والمنطقة العربية والخليجية، مثلاً، ما زالت تعتمد على إعطاء تصميم المشروعات الكبيرة لجهة واحدة، والتي من الضروري أن تكون مكتباً استشارياً عالمياً، ولا تحاول أن تقوم بتجزئة هذه المشاريع إلى أجزاء تلائم إمكانيات الشركات الاستشارية المحلية والوطنية.

ولعلنا نؤكد أهمية صناعة العقارات، وأهمية مراجعة عمل الجهات المسؤولة عن طرح المشاريع وتعزيز قدراتها ورفع مستواها الإداري والفني. وإلى أن نصل لذلك فإن رؤوس الأموال المهاجرة سوف تعود وبكثرة. والمدن السعودية والخليجية تزداد ازدهاراً، وتتمو بشكل مطرد. ويعطي ذلك، أيضاً، أثراً كبيراً في الصناعات المتصلة مع صناعة التطوير العقاري ابتداء من البناء والتشييد، وانتهاء بالإدارة والتشغيل والصيانة وما تشتملها تلك الصناعات من أنشطة. فطبيعة معمارية المدن واستخدام الهوية العربية المعمارية جزء من الحياة اليومية، وطبيعة البشر هي الاستفادة من المحيط المصاحب حولهم في وضع الأشكال والرؤى المعمارية وأهمية تخطيط تلك المدن لا بد أن يأخذ في الحسبان الحاجة الحالية والمستقبلية، ويستوفي الطابع والملامح المعمارية المطلوبة، ويجب ألا تكون عشرة في طريق التطور العمراني والفكري، والإبداع في إعادة تشكيل الفن العمراني والمعماري العربي، والاستفادة من تجارب المبدعين والشركات الاستشارية السعودية المتميزة وحثاً

مواد البناء.. الزجاج المقوى نموذجاً

اعتمدت الطفرة العمرانية على إدخال الزجاج خامة أساسية في البناء، واعتماد واجهات البناء الزجاجية كسمة للعمران الحديث في أنحاء العالم كافة لإبراز القيمة الجمالية والديكور، إضافة إلى المساهمة في التخفيف من وزن المبنى مقارنة بمواد البناء التقليدية، حيث إن الزجاج بإمكانه أن يقلل من وزن الطوابق السفلية بأكثر من ٧٠ في المئة و٣٠ في المئة بالنسبة للطوابق العلوية، إضافة لما له من مزايا تحمل وقوة بتحملة ضغطاً عالياً جداً، وانخفاض التكلفة مقارنة بالطوب ومواد البناء الأخرى التي لا تمتلك الخواص في الصقل واللمعان.

ووفق المهندس محمد فتحي الزيات، مدير المبيعات في المصنع الوطني لحبيبات الزجاج وتصنيع السيكرت «زجاج الأمان المقوى»، فإن المملكة تشهد نشوء مصانع زجاجية تحويلية لتقوية الزجاج، نظراً للإقبال المتزايد، وإن رواج هذه الصناعة امتد ليشمل البناء القديم، أيضاً، حيث تسعى المحلات التجارية إلى أن تستبدل بواجهات الألومنيوم القديمة زجاج السيكرت المقوى، إضافة إلى مداخل الأبنية والمستشفيات والمراكز، واستخدامها قواطع بين المكاتب بدلاً من الجدران.

وبحسب الزيات فإن مدينة جدة يوجد فيها نحو ستة مصانع تحويلية لهذا النوع من الزجاج، وتنتج شهرياً ما يقارب ٢٤ ألف متر مربع، أي بما يعادل ٢٠ مليون ريال سعودي سنوياً، وإن هذا الرقم مرشح للتضاعف نظراً للطلب المتزايد من نشاط حركة البناء، وتشديد مدينة الملك عبدالله الاقتصادية في مدينة رابع التي تعتمد بشكل أساسي على الزجاج. وبالتالي فإن مستقبل هذه الصناعة في المملكة واعد نظراً لتوافر المواد الأولية في الرمل السعودي الذي يعد أفضل أنواع الرمل في العالم لصناعة الزجاج، وذلك لخلوه من الشوائب وخصوصاً رمال منطقة الربع الخالي، كما أن الزجاج المتوافر في السوق والمستورد من الصين وتايلاند ليس بدرجة الجودة التي تصنع محلياً وحتى الزجاج المستورد من أوروبا لن يستطيع المنافسة نظراً لارتفاع تكلفة الإنتاج، مما يضاعف سعره مقارنة بالمنتج السعودي، مما يفتح الباب واسعاً أمام ازدهار هذه الصناعة محلياً ودولياً، لكن معظم المصانع الموجودة في المملكة هي مصانع تحويلية تقوم على أخذ صفائح الزجاج وتقويتها في الأفران، ولكن المملكة بحاجة إلى مصانع أخرى تقوم بالصناعة الأولية ابتداء من الرمل الخام. وفي المملكة لا يوجد سوى مصنع واحد في مدينة الجبيل شركة «جاردن»، والذي يعمل بطاقة إنتاجية شهرية عالية تقارب ٢٤ ألف متر مربع

من الزجاج، والتي قد لا تغطي الطلبات المتزايدة على الزجاج السيكرت السعودي في المستقبل.

قطاع الإسمنت

كشف سعود الدبلان، المدير العام لشركة إسمنت اليمامة، عن تأثير المدن الاقتصادية الجديدة والمشاريع الكبرى التي افتتحها الملك عبدالله بن عبيد العزيز في ربوع المملكة على إنتاج الإسمنت، وهل ستكون هناك أزمة حادة في الإنتاج ومن ثم يحتاج السوق إلى الاستيراد، أم أن هناك شيئاً آخر؟ إن تنفيذ مشاريع مثل المدن الاقتصادية والصناعية يستغرق عدة سنوات وربما عشرات السنين. ولهذا فإن استهلاك البنية التحتية من الإسمنت لهذه المشاريع لن يكون كبيراً إذا قسم على عدة سنوات، وفي الذي يبدأ فيه استهلاك الإسمنت لهذه المشاريع سيكون هناك كمية كبيرة جداً من فائض الإسمنت من مصانع المملكة. وفي سؤال له حول المصانع الجديدة وأثرها في دعم السوق وهل ستزيد شركة إسمنت اليمامة من معدل إنتاجها للإسمنت عن المعدل الطبيعي لتلبية لحاجة السوق، ولتغطية تلك المشاريع مع شركات الإسمنت الأخرى.. السوق الحقيقية الآن حوالي «٢٦» مليون طن لعام ٢٠٠٦، وأن إنتاج المملكة بنهاية عام ٢٠٠٧ لم يقل عن «٢٨» مليون طن، ولهذا فسيكون هناك فائض كبير بالإنتاج بمجرد بدء إنتاج بعض مشاريع مصانع الإسمنت وليس كلها. وشركة اليمامة نفذت خط إنتاج بلغت طاقته «١٠» آلاف طن يومياً وبدأ إنتاجه خلال الربع الأول من عام ٢٠٠٧.

ويرى الدبلان أن التوسع في مصانع الإسمنت عالمياً خلال الفترة ٢٠٠٣ إلى ٢٠١٠ ظاهرة غير مسبوق، إذ ارتفع الإنتاج في بعض المناطق مثل منطقة الخليج والصين والهند وإيران والمكسيك إلى عدة أضعاف الطاقة في بداية عام ٢٠٠٣، ولهذا فإن سعر الإسمنت انخفض إلى معدلات لم يشهدها العالم منذ مدة طويلة.. وإن كنا نعتقد أن تكلفة النقل البحري ستجعل الاستيراد والتجارة العالمية مكلفة.. ولكن الأسعار المحلية ستكون متدنية جداً، وخصوصاً في دول الخليج وعلى رأسها المملكة.

يستنتج مما سبق أن المدن الاقتصادية أوعية استثمارية مميزة جاءت لامتصاص السيولة المحلية، وجذب رؤوس الأموال الخارجية، وتوفير الفرص الاستثمارية، وإيجاد فرص العمل، وتنوع مصادر الدخل في منظومة الاقتصاد الوطني، وعدم الاعتماد على البترول كمصدر رئيس للدخل، وترسيخ مفاهيم الاستثمار طويل الأجل في مشاريع استراتيجية تؤثر في الاقتصاد الوطني واقتصاديات المنطقة برمتها. ◆