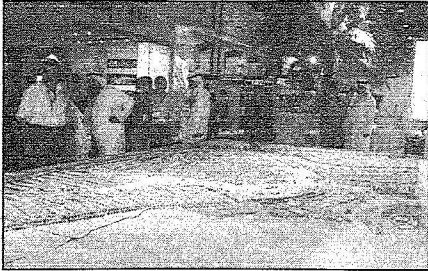


١,٥ تريليون ريال حاجة القطاع المحلي لإنشاء ٢,٣ مليون وحدة سكنية جديدة

الفتوة الإسكانية تعيد المستثمرين المهاجرين إلى السوق وتدخلهم في منافسة مع الشركات الأجنبية



مجموعة من زوار معرض صيفي سكيه التي اختتم اسمها الخميس الماضي، أمام مشروع شمس الرياض لتقنيع لثورة دار الأركان

البقية للاستئجار أو السكن مع أفراد العائلة. في حين أن وزارة الاقتصاد والتخطيط يبينت أن نسبة الأسر السعودية التي تملك مساكن خاصة بها تبلغ ٦٦ بالمائة، وفقا لنتائج البحث الديمغرافي الصادر عن مصلحة الإحصاءات العامة خلال النصف الأول من عام ٢٠٠٧.

وأوضح التقرير أن دراسات سوقية عديدة لاحظت مستويات كبيرة في الطلب على العقارات في السعودية، حيث أوضحت دراسة حديثة أن الطلب الإجمالي المستهدف من الوحدات السكنية للسوق السعودية بلغ نحو ٩١ بلاطة من إجمالي الطلب للمساكن في ٢٠٠٤ بحجم بلغ نحو ١٤٤ ألف وحدة، بمتوسط ٧٣ بلاطة في العام، بينما بلغ الطلب في عام ٢٠٠٥ نحو ٦٩,٩ بلاطة ووصل في ٢٠٠٦ إلى نحو ٦٥,٤ بلاطة.

وتوقعت الدراسة التي أعتمدها شركة دار الأركان للتطوير العقاري أن يزداد متوسط إجمالي الطلب على المساكن لعام ٢٠٠٧ بنسبة ٦٧,٨ في المائة، و ٦٣,١ في المائة في العام ٢٠٠٨.

المساكن وزيادة نسبة ملكية المواطنين لها، حيث تم تخصيص ١٠ مليارات ريال من برنامج قروض المزاينة الذي وجه به خادم الحرمين الشريفين لخفض الإسكان الشعبي وتلك المقابلة للاحتياجات السكنية المعالجة للشريحة الأكثر حاجة من المواطنين في مختلف مناطق المملكة.

وتستحوذ مدينة الرياض على اهتمام المطورين إذ يتوقع أن تشهد زيادة سكانية سنوية بمعدل ١٥٠ ألف نسمة بنسبة ٣ في المائة، ما يتطلب إنشاء ٥٠ ألف وحدة سكنية جديدة سنويا لمواجهة هذه الزيادة. وبين التقرير أن تزايد السيولة بين البنوك الخائبة من عوائد النفط ونحو الاقتصاد يربحها تطورات في موضوع نظام أو قانون الرهن العقاري في السعودية ستؤدي إلى مزيد من النمو وتنشط السوق العقاري.

وأضاف التقرير أن السعودية، والتي تعد الدولة الكبرى من حيث المساحة وعدد السكان، تحاول الحضي قداما في توفير المسكن للمواطنين السعوديين، حيث تشير بيانات غير مؤكدة أن نحو ٢٥ بلاطة فقط من السعوديين يتكفلون منازل فيما يضطر

الإنشاءات، على أن تنتهي كل الأعمال في ٢٠١١.

وعرضت دار الأركان كذلك مشروع التلال في المدينة المنورة على مساحة ٢,٢ مليون متر مربع، بالإضافة لمشروع القصر على مساحة ٨١٦ ألف متر مربع في الرياض ويحتكون من ٨٦ بناية سكنية وتجارية و ٤٣ بناية تجارية، إضافة إلى مبنى خاص للمكاتب.

ومن ناحية أخرى، أطلقت شركة ليمتس تراغ التطوير العقاري العالمي دبي العالمية في معرض سيتي سكيب دبي مشروع الوصل في الرياض بقيمة ٤٥ مليار ريال ويعد المشروع الأول للشركة ضمن سلسلة مشاريع تحترق تنفيذها في المملكة، ويقع المشروع شمال مدينة الرياض على مساحة ١٤,٩ مليون متر مربع، ويضم أكثر من ٦٠ ألف وحدة سكنية، بالإضافة إلى المكاتب والفنادق والمرافق التعليمية ومراكز التسوق والصالات الرياضية.

وتوقع تقرير لشركة الزايا القابضة أن يشهد القطاع العقاري السعودي نموا متواصلا خلال السنوات المقبلة، حيث يعاني السوق حاليا عجزا في الوحدات السكنية، وسيرتفع هذا العجز مع استمرار الزيادة السكانية والتطور الاقتصادي، إذ سيحتاج قطاع تشييد الوحدات السكنية في السعودية، بين عامي ٢٠٠٥ و ٢٠٢٠، لاستثمارات تقرب الـ ١,٥ تريليون ريال، لإنشاء ٢,٣٣ مليون وحدة سكنية جديدة، بمعدل ١٤٥ ألف وحدة جديدة كل عام، باستثمارات تقارب الـ ٦٤ مليار ريال

سنوياً على مدى ١٥ عاماً. وتولي الحكومة السعودية اهتماما كبيرا في موضوع الإسكان، فالأهداف الرئيسية لقطاع الإسكان في خطة التنمية الشاملة تعطي اهتماما بالغا في توفير

دفع الفجوة بين الطلب والعرض في الوحدات السكنية التي بدأت يوارها بتطويع العقارين السعوديين إلى العودة إلى جنورهم بعد أن هاجروا باستثماراتهم قبل أعوام صوب الإمارات وقطر وخارج منطقة الخليج لسد النقص الواضح في العقارات في مدن المملكة المختلفة وخاصة في المجال الإسكاني، كما دفع دخول مطورين أجانب إلى اشتغال نار المنافسة بين الشركات.

واتسعت التوجه الأخرى في نوعية مشاركة شركات ومطورين سعوديين في الدورة السناسية لمعرض سيتي سكيب دبي ٢٠٠٧، الذي اختتم أعماله الخميس الماضي بعد استضافته على مدى ثلاثة أيام أكثر من ٤٥ ألفا من المستثمرين الإقليميين والدوليين، ومطوري العقارات، والهيئات الحكومية والتنمية، وكبار المهندسين المعماريين، والمصممين، والاستشاريين، وكافة كبار المبتئين من أكثر من ١٢٠ دولة، إذ شارك نحو ٢٥ عارضا ومطورا سعوديا على مساحة عرض وصلت لنحو ثلاثة آلاف متر مربع، إضافة لمشاركة لأجانب بمشاريع تحترق تنفيذها في السعودية مثل شركة إعمار وليتمسك من الإمارات

وشركات من دول الخليج الأخرى. فخلال معرض سيتي سكيب في العاصمة الأخيرة عرضت شركات سعودية مشاريع كبرى في السعودية والإمارات، حيث عرضت شركة دار الأركان تصاميم مشروع شمس الرياض، الذي يعتبر المشروع الأضخم من نوعه الذي يدفعه القطاع الخاص في الرياض على مساحة تزيد على ٥ ملايين متر مربع على بعد ٢٣ كيلومترا من وسط الرياض في وادي حنيفة، وقد انتهت الشركة من أعمال البنية التحتية في المشروع، وتباشر حاليا أعمال

وقدّرت الدراسة إجمالي الطلب الإسكاني التراكمي (سعوديين وأجانب) العقارات سكنية جديدة بـ ١٤٤ ألفاً في عام ٢٠٠٤ ومن المتوقع أن يصل إلى نحو ١٦٥ ألفاً في عام ٢٠١٠ بينما في عام ٢٠٢٠ يصل

إلى ٢٠٠ ألف وحدة سكنية. وعلى حدة متصل وضعت مجموعة أكسفورد بيزنس السعودية في المرتبة السابعة على سلم أفضل سوق في مجال الفرص الاستثمارية العقارية ضمن

الأسواق الواعدة في آسيا وأفريقيا. وأصدرت المجموعة تقريراً على هامش فعاليات معرض سيتي سكيب دبي الأخير ذكرت فيه أن السعودية تعتبر أفضل سوق عقارية على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي، بينما وضعت الهند على رأس قائمة الأسواق الواعدة تليها الفلبين في المركز الثاني ثم تركيا والمغرب ومصر، في حين صنفت سوريا كسوق واعدة في مجال الاستثمار في الفنادق والفرص

السليحة.

وأوضح التقرير أن ٢٣ دولة تمثل الأسواق الواعدة في آسيا وإفريقيا إضافة إلى منطقة الشرق الأوسط في مجال العقارات والأعمال العمرانية والتطويرية. وأشار تقرير مجموعة أكسفورد إلى أن معدلات الزيادة في مجال الاستثمار العقاري في منطقة الشرق الأوسط بلغت ٤٧ في المائة لتصل إلى ٨ مليارات دولار في مختلف مناطق العالم خلال النصف الأول من ٢٠٠٧، خصوصاً في قطاعات

الضيافة والقطاعات التجارية. ووضع التقرير السعودية في المرتبة الثامنة عالمياً كأكبر سوق عقاري، حيث ارتفع حجم الاستثمارات إلى أكثر من تريليون ريال خلال العام الجاري. وحقق القطاع العقاري السعودي نمواً في رأس

المال الثابت في السوق العقاري تجاوزت نسبتته ٤٠ في المائة بين عامي ٢٠٠٠ و٢٠٠٥ في حين ارتفع قطاع العقار والتشييد في الناتج المحلي الإجمالي من ٤١,٧ مليار ريال في عام ٢٠٠٠ إلى أكثر من ٥٤,٥ مليار ريال العام ٢٠٠٥ بسبب عودة الأموال المهاجرة إلى السعودية بعد أحداث ١١ سبتمبر عام ٢٠٠١.

ولاحظ تقرير شركة المزاي القابضة غياها واضحا في الأراء المشككة بنمو القطاع العقاري الخليجي واستدامة الطلب فيه على خلاف السنوات الأولى التي تلت لانفرة العقارية الحديثة في دول الخليج مطلع القرن الحالي والتي تراكفت مع تقارير وتحليل توصف بغير الواقعية الحال وطبيعة الطلب على العقار والعوامل الدافعة لنموه واستقطاب الاستثمارات

فيه.

وقال التقرير إن تحسن مستويات الشفافية والإصلاحات القانونية والتشريعية التي أدخلتها معظم دول المنطقة، وخصوصاً دول الخليج، قد ساهمت في تبديل أو تعديل النظرة المتضاممة للمشككين في الاستثمار العقاري الخليجي وجذوا، وباتت ثقة المستثمرين في مستويات أفضل.

ومع هذا، قال تقرير المزاي القابضة إن ارتفاع ثقة المستثمرين بدأت وجرى الاستثمار العقاري في الخليج بات تهدد عوامل تتعلق بالانحياز والتسليم وتجاوز عقبات التأخير في انجاز المشاريع وتسليمها ضمن الأطر الزمنية الموضوعه.