

اسم المصدر : عكاظ

التاريخ: 2012-03-21 رقم العدد: 16643 رقم الصفحة: 25 مسلسل: 169 رقم القصة: 1

**المستشار العقاري عبدالله الأحمري مجيباً القراء عبر هاتف «عكاظ»:**

# مستقبل العقار مشرق رغم كل شيء



○ الأحمري يرد على استفسارات القراء بمتابعة من عكاظ ○

**هاني باحسن (جدة)**

على مدى أكثر من ساعتين حل ضيفا على هاتف «عكاظ» المستشار والخبير العقاري عبدالله بن سعد الأحمري للتواصل والرد على استفسارات وأسئلة القراء التي تركزت كثيرا على قيمة العقار ورؤيته المستقبلية، إضافة إلى طرح بعض من نصائحه في كيفية الاستثمار في العقار وفي ما يلي الأسئلة المطروحة:

**الانتظار وعدم الاستعجال**

أبو عبد الكريم

○ عليك أن تلتفت أحفادك لمخيفة الأرض من خلال مراجعة البلدية والمحكمة لاستخراج صلح خاص بها وذلك بالاتفاق مع والدك.

**أبيع أو أشتري**

● امتلك فيلا مؤجرة بـ ١٥٠ ألفا وتتكون من دورين منفصلين، وعلى شارع ٢٠٠، ومساحتها (٦٦٠) وافتكر في أن أبيعها واشتري بثمنها في منطقة أخرى .. بماذا تتصحنى؟

يحيى الشهري

○ إذا كان عندك مسكن في المنطقة التي اشتريتها فقيمة الإيجار تساوي ٣٠ أو ٤٠ ٪ من سكنك في منطقتك الأم، فإنا نصصحك بأن لا تبيع منزلك وأن تستفيد من عوائدك المالية في التحويلات لشراء ما تريد مستقبلا.

**إصلاح بيت الغير**

● تقدمت للإمانة بطلب منحة وأيضا تقدمت لصندوق التنمية العقاري بطلب قرض وتقدمت أيضا إلى وزارة الإسكان لطلب سكن جاهز؟ فهل سيتم خصمي جميع ما طلبت؟ وهل لي الحق في طلب تكاليف الصيانة التي أجريتها من منزلي المستأجر من صاحب العقار حسب الفواتير أو خصمها من قيمة الإيجار، قبل أو أثناء توقيع العقد؟

فيصل حسن الفرسانى، جدة

○ جميع ما سبق ذكره ينصب في موقع واحد فالجواب سيق أو لا فلك الأحقية في استلامه

ويانتمسبة لسؤالك الثاني لك الأحقية في طلب ما تدفعه إذا كان بينكما اتفاق مسبق ومكتوب في العقد.

**أرض بدون صلح**

● بدأنا نلاحظ أن أسعار الأراضي التي بدون صكوك شرعية تفتقر وتتجاوز قيمة الأراضي المملوكة .. ما تفسيركم لذلك؟

عبد الرحمن الشقيري، جدة

○ أنا أشبه هذه الأراضي بالمبالغ المالية التي ترحق في النار ولا ينتظر منها أي عائد، وبدون أن البائة، وبالذات تجار السوق السوداء في عالم العقار، عندما تشتري منهم لا يمكن أن يحمول، وهذا يسمى بيع الغرر، وتصححنى لك هي أن لا تدخل في هذه المشكلة.

**مشاريع الإسكان**

● قدمت عن طريق «الته» طلب قرض بدون أرض من صندوق التنمية العقاري واكتفى المصندوق بالرد تم قبول الحالة، فما هي المرحلة المقبلة؟

منصور العتيبي، مكة المكرمة

○ هناك إعادة جدولة للمقترضين، وطالما كتب لك «تم قبول الحالة»، فهذا مؤشر بانك من المقبولين، أضاف إلى أن الصندوق لديه أولويات في موضوع منح القرض للمستفيدين، وغالبا ما يعتمد في الأولوية عدد أفراد الأسرة والعمر والدخل فجميع هذه الأمور تؤخذ بعين الاعتبار.

**قيمة الدلالة**

● اتفق بائع ويشترى على مبلغ محدد لقيمة عقار، فهل لي الأحقية كمكاتب عقار في مطالبته بقيمة السعي والدلالة؟

ماهر الحارثي، مكة المكرمة

○ لا يحق لك المطالبة بقيمة الدلالة فانت لم تقم بباية وساطة في ما بين البائع والمشتري، وبما أنك صاحب مكتب عقاري فلك الحق في طلب رسوم الخدمة وهي ورقة العقد فقط.

**فيلا بالتقسيم**

● أريد أن أتملك فيلا بالتقسيم عن طريق البنك .. ما نصيحتك لي؟

ياسر هوساوي، جدة

○ إذا كان بحوزتك مبلغ جيد الأفضل أن تشتري قطعة أرض وتنتظر القرض من صندوق التنمية العقاري وتضيف عليه قرضا من أحد البنوك وتبني وحدة سكنية بالأساط مسيرة ودون أن تدخل في دوامة الديون المستمرة.

**منح الأمانة**

● الذين يمتلكون منحا هل سوف تحول للإسكان؟

عالم العتيبي، جدة

○ حسب معلوماتي أن لدى الأمانة شحا في أراضي المنح وهم يبحثون عن أماكن ننحها للمختلطين مسبقا، وإلي حين يأتي دورك فلك مطلق الحرية، إذا كنت تريد أن ننحها من صندوق التنمية أو من شركات التمويل المتوافقة مع صندوق التنمية العقاري.

**الأرض لوالدي**

● والدي لديه أرض مساحتها كبيرة ومنحته مبلغا من المال مقابل أن أبنى جزءا من الأرض لنفسي، وكتب لي ورقة بأحقيني للأرض .. سؤالي هو: كيف أضمن حقي في الأرض والبناء، والأرض مملوكة لوالدي بصلح وأحد؟

**العقار مستقبلة مشرق**

● ما هو مستقبل العقار في الأهرام المقبلة في المملكة؟ وكيف ترى الاستثمار في بيع وشراء فلل الدويلكسات؟

إبراهيم الحميدي، الطائف

○ المستقبل مشرق رغم الضبابية الموجودة في الارتفاع غير المبرر في عالم العقار، لأن السوق يمر في مرحلة الركود، حتى أنه في بعض المناطق بدأ الانخفاض يتجاوز الـ ٢٥٪ والأظف في الوقت الحاضر أن كثيرا من المتعاملين في السوق العقارية، خاصة المضاربين منهم، انتهوا مؤخرا لسوق الأسهم بغرض التعويض ليس أكثر، وهذا أثر مباشرة على عالم العقار نتيجة وصول العقار لأسعار فلكية تتجاوز حدود المعقول وعدم تمكن أصحاب الدخل المحدود أن يمتلكوا أو يشتروا أراضي صالحة للسكن.

وبالنسبة لسؤالك الآخر المتشغل في الاستثمار في بيع وشراء فلل الدويلكسات، في الوقت الحاضر انصحب بالابتعاد لعدة أسباب، أولا لتذبذب أسعار الحديد والاسمنت بسبب المشاريع العملاقة التي تشهدها المملكة هذه الأيام، أضاف إلى ذلك أنه لربما بعد انتهائك من مشروعك وضع أسعار سيق أن وضعتها في مخيلتك سوف تفاجأ بان هناك اختلافات طرات في السوق العقاري من شأنها تغيير مجرى كل ما قمت به من جهود ومال في مشروعك الاستثماري وذلك ليس في الحسبان.

**انتظر التعويض**

● ابنى مبنى في منطقة خزام في جنوب جدة يتكون من ٤ أدوار ولا يسكنه أحد فهل تتصحنى ببيعه في الوقت الراهن؟ أم انتظر التعويض الذي وعدتنا به الدولة كمقابل لتطوير؟

محمد أحمد، جدة

○ هناك لجان من الجهات المختصة قامت بتسعير الأراضي والمباني في منطقة خزام استعدادا للصرفها للعمال، وهم الآن في انتظار الضوء الأخضر من المسؤولين والجهات المختصة لصرف التعويضات، لذلك انصحب بالانتظار قليلا.

**هبوط الأسعار**

● هل تتصحنى بشراء منزل للسكن في الوقت الحاضر؟

توفيق رفقي

○ الأسعار مرشحة للهبوط في الأيام المقبلة، خاصة بعد إنشاء وزارة الإسكان ودعمها من قبل الدولة، وغير من تجار العقار انتهوا للأسهم في الوقت الحاضر ودورة العقار الاقتصادية تتجه للتراجع، حيث إن الأسعار وصلت إلى حد الضخ.

**انصحب بالبيع**

● امتلك أرضا في خليج سلمان وافتكر في بيعها فما هي نصيحتكم، هل أبيعها أم أنتظر لحين دخول الخدمات إليها؟

حنان العقاد

○ إذا كنت مستثمرا فانصحب بالبيع في الوقت الحاضر، وإذا كان لا يوجد لديك سكن فعليك الانتظار وسوف تكون الخدمات بالمخطط قريبا إن شاء الله.

**أرغب في فيلا**

● أرغب في شراء فيلا في جدة هل الوقت مناسب أم أنتظر انخفاض الأسعار؟

أحمد الزهراني، جدة

○ انصحب بالانتظار حتى تنزل الأسعار ويعدها يمكنك الشراء.

**مؤشر العقار**

● كيف ترى مؤشر العقار في جدة، خصوصا مباني الفلل والعائثر، وهل تتجه الأسعار إلى الصعود أم الهبوط؟

علي العصري، جدة

○ في الوقت الراهن عليك الانتظار وترقب السوق فأ مؤشر في الوقت الراهن يتطلب ذلك.

