اسم المصدر: الرياض / الرياض الاقتصادي

التاريخ: 03-12-2008 رقم العدد: 14772 رقم الصفحة: 5 مسلسل: 35 رقم القصاصة: 1

«الرياض» ترصد في تقرير أسبوعي المشهد العقاري في المملكة

تطمينات الملك تعزز نمو النشاط العقاري ٥,٨٪ سنوياً في الناتج المحلي ٧,٢٪

ضخ ٧٥٠ مليار في الخطة الإنمائية يتوقع أن يرفع قيمة الاستثمارات العقارية والإنشائية مطلع العام المقبل

قراءة: خالد الربيش

جدد خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز التأكيد على أن السعودية مستمرة في خططها الإنمائية، مؤكداً استمرارية خطط التنمية الإنمائية، حيث قال: خطة السنوات الخمس الإنمائية ستسير وفق ما خطط لها، والإنفاق عليها هو رقم معلن ربما وصل أكثر من ٢٠٠ مليار دولار (٧٥٠ مليار ريال)، هذا بخلاف ما تم رصده للميزانيات القادمة بكل ما فيها من مشاريع إنشائية وعمرانية وبنية تحتية. وأكد خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز أن اقتصاد المملكة بألف خير، وأن الأموال السعودية السيادية في مأمن من الأزمة الاقتصادية العالمية، موضحاً أن اقتصاد المملكة متين وقوي وأن خطة السنوات الخمس الإنمائية ستسير وفق ما خطط لها. وأوضح أن خبراء المال وزعماء الدول المتضررة يتوقعون أن تنتهي الأزمة خلال سنة ونصف السنة. وطمأن الشعب السعودي على مدخراته واستثماراته، وجدد التأكيد على متانة الاقتصاد السعودية وأن الصناديق السيادية السعودية في مأمن.

قللت السعودية من آثار الأزمة المالية العالمية على اقتصادها قياساً بعدم وجود استثمارات مباشرة في تلك المؤسسات التي شهدت مشكلات قوية في السيولة والاستثمار، معلنة أن المؤسسات الدولية تؤكد في تقاريرها الدورية أن المملكة تعد من أكثر دول العالم رقابة على المصارف. فيما أكدت جهات رسمية في السعودية أن مشاريع التنمية الاقتصادية لديها لن تتأثر جراء الأزمة الحالية، مشيرة إلى أنه تم خلال الفترة الماضية بناء احتياطات ووضع فوائض لتمويل مشاريع التنمية الاقتصادية، وأن إيرادات النفط ستغطي هذه المشاريع. وكشفت عن تأثيرات غير مباشرة للأزمة، إلا أنها وصفتها بـ«المؤقتة».

وعلى الرغم من تأكيد عقاريين سعوديين أن سوق العقارات السعودي قوي ومحصن ضد الأزمات العالمية، إلا أنهم اعترفوا بتأثره بالأزمة الاقتصادية العالمية، مرجحين أن يدخل السوق مرحلة ركود وقتي، مشيرين إلى أن الأزمة ليست كلها سلبيات على قطاع العقار، بل توجد إيجابيات؛ منها تراجع أسعار العقارات بنسبة ٢٠٪ مما يرفع التداول وطلبات الشراء خاصة للوحدات السكنية الجاهزة المعدة للتملك.

وقال عقاريون إن سوق العقارات السعودية بدأت تشهد تأثيراً في مستوى الأسعار، وإن السوق مقبل على حالة من الركود الوقتي المرهون بالأزمة الاقتصادية التي يمر بها العالم.

ولم يشهد الاقتصاد السعودي أي مشكلات في السيولة، حيث ارتفع النمو خلال الأشهر الثمانية الماضية ٢١٪ مقارنة في ١٨٪ في العام الماضي، كما سجلت الودائع نموا كبيرا يتجاوز ٢٢٪ من المعدل السنوي للنمو في ثمانية الأشهر الأولى أكثر مما شهده العام الماضي.

فيما أكد مسؤولون ومطورون في المجال العقاري بأن الأزمة المالية العالمية لن تؤثر في سوق العقار في المملكة، مستبعدين أن تعود بأية آثار أو تبعات في السنوات المقبلة.

كما أكدوا أن الطلب على العقار في السعودية يتنامى بشكل كبير، إذ أوضحت الدراسات حاجة السعودية إلى ملايين الوحدات السكنية، ما دفع الشركة إلى طرح منتج جديد للمرة الأولى في السوق السعودية، يتمثل في الصكوك العقارية طويلة ومتوسطة وقصيرة الأجل، التي وصلت قيمتها الإجمالية في الطرحين الأول والثاني إلى ما يقارب من ٧ مليارات ريال.

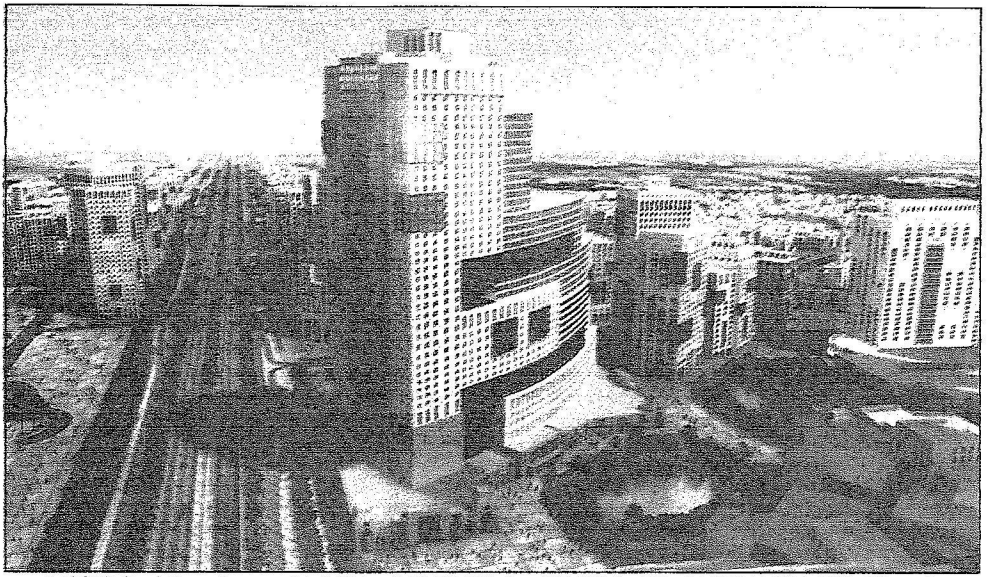
وأوضحوا أن ما حدث في الأسواق العالمية لن يؤثر من قريب أو بعيد في العقار في السعودية، لأن جميع الأموال التي يتم استثمارها في هذا القطاع هي أموال سعودية، تستهدف المواطنين المستهلكين في المقام الأول، والشركات لم تفكر في الاستثمار الخارجي، والجميع يدرك أن الاقتصاد السعودي يتمتع بحصانة كبيرة ومن أقوى الاقتصاديات في العالم.

فيما أوضح اقتصاديون إن الأزمة المالية العالمية ستلقي بظلالها على جميع أنحاء العالم إلا أن التأثير سوف يختلف من منطقة لأخرى ومن دولة لأخرى. مشيرين إلى أن تقارير البنك الدولي تذكر أن الاقتصاد العالمي دخل في تباطؤ كبير نتيجة هذه الأزمة، كما خفض البنك من توقعاته للنمو الاقتصادي، إلا أن صندوق النقد الدولي ذكر أن تأثير أزمة الائتمان العالمية الراهنة على اقتصاديات دول الشرق الأوسط محدود نسبيا، مذكرين بأن منطقة الشرق الأوسط تواجه ضغوطا تضخمية مع تراجع طفيف لمعدل النمو جاء ذلك على هامش ندوة التي أقامتها غرفة الشرقية تحت عنوان «الأزمة المالية العالمية وانعكاسها على الاقتصاد السعودي».

وأشاروا إلى تأكيد مؤسسة النقد العربي السعودي بأن وضع الاستثمارات السعودية الخارجية جيد وسليم وأن الاستثمارات السعودية متحفظة ولا تدخل في استثمارات عالية المخاطر. كما أن السيولة بالأسواق متوافرة وليس بها أي نقص. كما اتخذت المؤسسة كذلك إجراءات عدة لطمأنة أسواق المال حيث خفضت سعر الريبو وأيضا خفضت الاحتياطي الإلزامي للبنوك. وأكدوا أن المشاريع التنموية التي تمتد إلى كافة أنحاء مناطق المملكة حيث بشن خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز خلال الشهر الفائت مشاريع بمئات المليارات من الريالات في منطقة مكة المكرمة إضافة إلى الدعوات الدولية التي طالبت بإدخال أعضاء جدد لمجموعة الثماني الكبرى يأتي على رأسها

اسم المصدر: الرياض / الرياض الاقتصادي

التاريخ: 03-12-2008 رقم العدد: 14772 رقم الصفحة: 5 مسلسل: 35 رقم القصاصة: 2



باشرت مدينة المعرفة الاقتصادية تنفيذ خطتها الإستراتيجية لتطوير البنية التحتية لمشروع المدينة الذكية التي تمتد على مساحة ٥ ملايين متر مربع، صورة مرسومة للمشروع في المدينة المنورة.

المملكة تؤكد متانة الاقتصاد السعودي. وبينوا أن المملكة مرت بأزمات سابقة واستطاعت بحمد الله أن تجتازها وليست أزمة أسواق جنوب شرق آسيا عنا ببعيد وأيضا أزمة الخليج وكذلك أزمة انخفاض النفط إلى أدنى مستوياته حتى وصل إلى سبعة دولارات للبرميل، ومع ذلك واصلت المملكة خططها التنموية واجتازت كل هذه الأزمات وغيرها. مع التأكيد أن رأس المال يحتاج إلى تطمينات حتى يستطيع الاستثمار ويتحرك بحرية. ويؤكد المسؤولون في المملكة بأن القطاع العقاري في السعودية لم يتأثر بالأزمة العالمية حيث تؤكد المؤشرات أنه سينمو في المستقبل وهو يساهم بحوالي ٥٥ مليار ريال في الناتج المحلي الإجمالي وبنمو ٩٥٪ من الناتج المحلي غير النفطي. وتتوقع خطة التنمية الثامنة في السعودية أن ينمو النشاط العقاري بمعدل سنوي ٥,٨٪ حتى عام ٢٠٠٩، وأن ترتفع نسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي إلى ٧,٢٪ في العام نفسه كما تمثل العمالة في القطاع العقاري حوالي ١٥٪ من إجمالي العمالة المدنية في جميع القطاعات، ويقدر متوسط النمو السنوي للعمالة في هذا القطاع بنحو ٥,١٪ ومن ثم فإنه يعتبر القطاع المستوعب الأول للعمالة على مستوى القطاعات الإنتاجية، كما أن تلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية يتطلب بناء ما بين ١٦٤ ألفا إلى ٢٠٠ ألف وحدة سكنية سنويا، ولتلبية الطلب على المساكن حتى عام ٢٠٢٠م تحتاج المملكة إلى ٢,٦٢ مليون وحدة سكنية. ويتفق كثير من الاقتصاديين والعقاريين على أن الرهن العقاري هو شريان الحياة للقطاع العقاري، وأي انسداد في هذا الشريان يجعل (الأموال) لا تتدفق بالسيولة المطلوبة في بقية القطاعات الاقتصادية لذلك من المهم أن تتكاتف جهود القطاعين الحكومي والخاص لتوفير متطلبات نمو هذا القطاع. وطالبوا باتخاذ كافة الإجراءات التي تؤدي لتحقيق الاستقرار في سوق العقارات بالمملكة والعمل في إطار تفعيل الرهن العقاري والابتعاد عن عمليات توريق الرهون العقارية، وخاصة التي تعمل على تشجيع الإقراض وزيادة المخاطر المترتبة عليه. كما شددوا على دور البنوك الرقابي لعمليات الائتمان العقاري، من حيث الاستعلام الائتماني بين البنوك عن العميل، وتحديد سقف للإقراض العقاري داخل البنوك بما لا يزيد عن نسبة معينة من محفظة البنك إضافة إلى البحث في إنشاء مؤسسات وطنية معنية بتصنيف الديون العقارية (RATING)، وعدم الاعتماد الكامل على المؤسسات العالمية العاملة في هذا المجال، وذلك لأن الأزمة الراهنة أثبتت ضعف مصداقية هذه المؤسسات، وممارستها الخداع أحيانا، وخاصة عندما صنفت السندات العقارية الرديئة بأنها (غير خطرة نسبيا)، في حين كانت هذه السندات هي السبب في أزمة الرهن العقاري، وتفاقم الأزمة المالية العالمية. واعتبروا أن الأزمة العالمية تركت أثرا ايجابيا تمثل في انخفاض أسعار بعض مواد البناء مما يتطلب سرعة التحرك من قبل الشركات المطورة لتنفيذ المشاريع والاستفادة من ذلك إلى جانب انخفاض أسعار الأراضي خارج مخططات المدن. ولاحظوا أن السوق السعودية تختلف عن أسواق العالم فهي تملك ميزات كثيرة توفر لها غطاء أمنا وهذا يبرز في الإستثمارات الجديدة التي يعلن عنها وبميزانيات كبيرة. وأشاروا إلى أن الأزمة كان لها أثر سلبي تمثل في نقص التمويل المالي مما سيؤدي لتأخير عمليات التطوير.

وقالوا إن الطلب يتزايد على المساكن من قبل الأفراد في ظل عدم كفاية العرض ونقص في السيولة مما يتطلب تقديم حلول ناجعة لمساعدة الأفراد وهذا لن يتأتى إلا عن طريق التقسيط من قبل شركات متخصصة وقادرة على تلبية الطلب الكبير. وشددوا في هذا الإطار على أهمية التعاون والمشاركة بين المطورين في المنطقة وأتباع أساليب ترضي العملاء وتقدم لهم مشاريع ناجحة بجودة عالية. وانعكست تداعيات أزمة الائتمان العالمية على بعض العقارات السعودية، وهبطت بأسعار الأراضي في مخططات مدينة مكة المكرمة، على الرغم من تأكيدات كثير من العقاريين أن قطاع العقارات السعودي - وخاصة في مكة المكرمة والمدينة المنورة - قوي، وسوف يستفيد من الأزمة، بدعم من الحاجة المتزايدة إلى العقارات في السعودية، لا سيما بعد تراجع أسعار مواد البناء وفي مقدمتها الحديد.