

كشف تقرير أعدته شركة «بيتك» للأبحاث عن توقعات بزيادة في أسعار العقارات بالمملكة العربية السعودية خاصة العقار السكني والإداري خلال الفترة المقبلة في ظل زيادة الإنفاق الحكومي وتوجهات الدولة لمعالجة الفجوة بين العرض والطلب، بالإضافة إلى الإسراع في إقرار تشريعات ونظم وإجراءات أبرزها قانون الرهن العقاري، مما سيوفر قوة دافعة مباشرة لقطاع العقارات بعد أن اتخذت حكومة خادم الحرمين الشريفين حزمة إجراءات عكست اهتماما كبيرا بملف الإسكان، حيث أعلن الملك عبدالله بن عبدالعزيز عن خطة لإنفاق 67 مليار دولار لبناء 500 ألف منزل وتحويل هيئة الإسكان إلى وزارة بميزانية تصل إلى 4 مليارات دولار. كما تعهد بزيادة تمويل المساكن بقيمة 15 مليار دولار، وأشار التقرير إلى أهمية العقار السكني حيث يتصدر قطاع العقارات في المملكة ويمثل 70٪ من إجمالي النشاط العقاري، ففي الوقت الذي تواجه فيه السعودية نقصا كبيرا في عدد الوحدات السكنية الجاهزة للسكن بسبب الزيادة المطردة في عدد السكان، وفيما يلي تفاصيل التقرير:

بسبب زيادة الإنفاق الحكومي وتعديل التشريعات واقتصادها القوي والكبير

«بيتك»: القطاع العقاري السعودي مرشح لزيادات في الأسعار ونمو في الطلب

الدينية في مأمّن من التذبذبات الاقتصادية. وستدعم خطط التنمية في المدينتين الشريفتين الأداء القوي لقطاع الضيافة على المدين المتوسط والبعيد (بعد عام 2011). وتعتبر الخطوات الأولية التي اتخذتها الحكومة نحو تطوير السياحة الدينية مشجعة جدا، وهناك احتمال وجود طلب كبير مع أنه لم يتم استكشاف هذا الجانب إلا جزئيا حتى الآن. ونظرا لعدم كفاية العروض الحالية، فإن صناعة الفنادق تتمتع بإمكانية تحسن ونمو كبيرة داخل المملكة. وبفضل التسهيلات في الإجراءات الجديدة لمنح تأشيرة العمرة، يستطع أي زائر من أي دولة زيارة المملكة، مما يسمح في نهاية المطاف بانتشار أكثر للنزور، وهذا يعني نسبة اشغال أكثر توازنا وانتظاما على مدار السنة.

السوق، ووجود أعلى مستويات للاشغال فيها. سوق خدمات الضيافة تهيمن السياحة الدينية والمحلية على نطاق واسع على صناعة سوق خدمات الضيافة في المملكة، وبالتالي تظل صناعة الضيافة إلى حد ما مرنة في ظل الأزمة. ومن بين ما مجموعه 30 مليون رحلة هناك أكثر من 15 مليون رحلة محلية لغرض السياحة الدينية، وأكثر من 50٪ من السياح القادمين يأتون لغرض دينية. ونحن نعتقد أن يواصل قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية نموه لتسيطر عليه مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

ومن المتوقع أن يحافظ قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية على مرونته خلال الأزمة المالية الحالية حيث تظل السياحة

ووفقا لمراقبين صناعيين، يبلغ إجمالي التمويل الرئيسي غير المسدد الذي قدمه القطاع الخاص في المملكة العربية السعودية أقل من 1٪ من الناتج المحلي الإجمالي بالمقارنة مع أكثر من 50٪ في معظم البلدان المتقدمة، ونحو 6٪ في الكويت و7٪ في دولة الامارات العربية المتحدة. سوق المكاتب التجارية يوجد لدى المملكة العربية السعودية مساحة من المكاتب التجارية التي تقدر بـ 8 مليون متر مربع يتوقع أن تزداد بنسبة 20٪ إلى 30٪ بحلول عام 2012. وتعتبر الرياض بمثابة الحي التجاري الرئيسي في السعودية حيث تشكل نحو 50٪ من مساحة المكاتب التجارية، تليها مدينة جدة. وتزدحم معظم المناطق التجارية بشدة، حيث يعتبر تطوير مساحات مكاتب تجارية متعددة الاستعمالات أمرا شائعا.



توقعات بنشاط كبير في سوق العقار السعودي خلال المرحلة المقبلة

قامت المملكة العربية السعودية مؤخرا باتخاذ العديد من تدابير الإصلاح الاقتصادي التي أضفت مزيدا من الوضوح في القوانين والأنظمة، وتهدف هذه التدابير إلى جذب الاستثمارات الأجنبية وتوفير قوة دافعة مباشرة لقطاع العقارات.

وقد تمكنت المملكة العربية السعودية، التي تعد الأكبر بين اقتصادات دول مجلس التعاون الخليجي، من إحكام سيطرتها على العوامل الاقتصادية حتى في ظل سيناريو الأزمة الحالية بفضل سياساتها الحكيمة وفروتها النفطية.

ومن المتوقع أن يزداد نمو الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية ليصل إلى 7.5٪ في 2011. كما يتوقع أن تزداد نسبة التضخم، الذي انخفض إلى 4.7٪ في شهر مارس من أصل 4.9٪ في العام السابق، نظرا لزيادة الإنفاق، ولكن لا يتوقع أن تتجاوز نسبة التضخم 6٪.

وبالإضافة لكونها من أكبر اقتصادات دول مجلس التعاون الخليجي حيث يصل تعداد سكانها إلى أكثر من 60٪ من تعداد سكان المنطقة، تشهد السعودية أعلى معدلات في النمو السكاني وعلى مستوى العالم، حيث ارتفع عدد السكان من 7.3 ملايين نسمة في عام 1975 إلى ما يقارب 24 مليون نسمة في الوقت الراهن. ووفقا لتقديرات الأمم المتحدة، يتوقع أن يصل تعداد السكان في السعودية إلى 29 مليون نسمة في العام 2015.

هذا وقد أدى الارتفاع في تعداد السكان إلى خلق ضغوط هائلة على سوق العقار السكني في البلاد مما فتح المجال أمام أفق فرص نمو كبيرة في قطاعات أخرى من العقار.

وبمرور الوقت، يتوقع أن تتمتع المملكة العربية السعودية بأحد أكثر أسواق العقارات السكنية في دول مجلس التعاون الخليجي مرونة، وقوة، وأمانة كما ستواصل أسعار العقارات السكنية التي زادت بمعدل 10٪ سنويا خلال الفترة ما بين 2002 و2005، ارتفاعها على ما كان متوقعا من أن يظل نمو القطاع العقاري معتدلا بنسبة تصل إلى 5٪ خلال العام 2009 (نظرا إلى التباطؤ العالمي)، لكن سعاد عابرا ومن المرجح أن تستعيد الأسواق نشاطها بسبب معادلة الطلب والعرض غير المتوازنة، ومن جانبنا فنحن نتوقع، في

ظل ازدياد أسعار العقارات، على أساس نسبة الدخل، أن تتغير هذه الاسعار للأعلى عندما يدخل قانون التمويل العقاري حيز التنفيذ ويصبح ساريا.

سوق العقارات السكنية يتصدر قطاع العقارات السكنية القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية عموما حيث يصل إلى ما يزيد عن 70٪ من إجمالي النشاط العقاري في المملكة.

وتواجه المملكة نقصا هائلا في عدد الوحدات السكنية بسبب الفجوة الضخمة بين العرض والطلب. ويبدو أن الفجوة بين العرض والطلب ستستمر على المدى المتوسط والمدى الطويل حتى بعد الأخذ في الاعتبار توفير 100,000 وحدة سنويا حيث أعلن خادم الحرمين الملك عبدالله عن خطة لإنفاق 67 مليار دولار لبناء 500,000 منزل وتحويل هيئة الإسكان في البلاد إلى وزارة الإسكان بميزانية تصل إلى 4 مليارات دولار.

يأتي هذا الاعلان في الوقت الذي تعهد فيه الملك عبدالله بزيادة تمويل المساكن بقيمة 15

مليار دولار إلا أن فترة تسليم هذه الوحدات يمكن أن تمتد لما لا يقل عن خمس سنوات نظرا للوقت الطويل الذي يستغرق عملية تقديم العطاءات، والتصميم، والحصول على الموافقات مع الأخذ في الاعتبار قدرة البناء السعودي الحالي البالغة نحو 120,000 وحدة سنويا.

تم ملحوظ وكانت الاسعار قد شهدت نموا ملحوظا بلغ 100٪ في بعض المواقع الرئيسية ضمن المدن الرئيسية مثل الرياض التي واجهت أيضا تصحيفا يبدو جليا نتيجة ارتفاع العائد وصل إلى حد 200 نقطة أساس.

ويقدر الاعتدال في نمو القطاع العقاري بنسبة 5٪ خلال عام 2009، ومع ذلك، يعتقد أن الاعتدال كان عابرا مع توقع زيادة الاسعار بعد تطبيق قانون الرهن العقاري.

ومن المرجح أن تتم الموافقة قريبا على قانون الرهن العقاري السعودي، الذي تم التخطيط له على مدى العشر سنوات الماضية.

وفي الوقت الذي لا يزال الجدول الزمني لتطبيق القانون غير محدد المعالم، فنحن نتوقع تحولا أسرع نظرا لتوجه خادم الحرمين الملك عبدالله الثاني إلى حل القضايا الاجتماعية وقضايا الإسكان بوتيرة أسرع.

ومن المتوقع أن يدفع تنفيذ قانون الرهن العقاري السعودي بالطلب على المساكن والاسعار لمستويات أعلى نظرا لزيادة عدد

الراغبين في تملك وحدات سكنية خاصة.

كما سينتج عن تنفيذ القانون انشاء شركات خاصة للتمويل العقاري تقدر بـ 32 مليار دولار سنويا خلال العقد المقبل، ومشاركة أكثر نشاطا من جانب المؤسسات المالية.

يذكر في هذا السياق أن خادم الحرمين الملك عبدالله تعهد بزيادة تمويل المساكن بقيمة 15 مليار دولار وبالإضافة إلى ذلك، نجح مجلس الشورى في ازالة عقبة أدت إلى تعطيل اقرار قانون الرهن العقاري مدة شهرين وذلك في 27 مارس من خلال تمرير وارساء القواعد التي تعرف مقدم القرض على أنه مالك العقار بدلا من كونه المقترض الامر الذي سيخلق سلاسة في عملية تطبيق الرهن وإزالة الغموض القانوني الذي حال دون قيام المصارف والبنوك بمنح القروض.

كما قام المجلس بحل خلافات حول التورق العقاري ووافق على تبني عقوبات تطبق في حالة انتهاك القواعد.

وعملا بالقانون الجديد، بناط بكل من خادم الحرمين الملك عبدالله ومجلس الوزراء المسؤولية عن أية تغييرات أخرى واعطاء الموافقة النهائية للحد من الروتين الحكومي.

وينبغي أن يدفع الاثر الإيجابي الحاصل في سوق التمويل العقاري السعودي كلا من مجلس الشورى والحكومة السعودية لتنظيم الوضع وبمزيد من الألاح.

ومع ذلك، فإن الغالبية العظمى من مبانى المكاتب تعتبر ذات جودة بينما تتراوح معدلات الاشغال بين 75٪ و95٪.

ويتوقع أن تتوافر نحو 558,000 وحدة من وحدات المكاتب في المملكة بحلول نهاية العام القادم حيث انه من المرجح أن يؤثر ذلك العرض على معدلات الاشغال والإيجار.

ويتوقع أن تكون الرياض الأكثر تضررا من العرض الإضافي وذلك لوجود أعلى معدلات للايجارات في المملكة فيها. ومن المتوقع أن تحافظ معدلات الاشغال في جدة والدمام على قوتها نظرا للنقص الكبير الحاصل في

5 قوانين اعتمدت بالسعودية تتصل بالرهن العقاري

اعتمد مجلس الشورى السعودي حزمة مشاريع من خمسة قوانين تتصل بالرهن العقاري، حيث يمكن إيجاز مشاريع القوانين على النحو التالي:

- قانون تسجيل الرهن العقاري، الذي ينص على استخدام الرهن العقاري في تمويل العقارات، بما في ذلك تسجيل رهن عقاري من هذا القبيل.
- قانون التنفيذ (التطبيق)، والذي يوسع من سلطة المحكمة في إصدار اذكار قضائية أو أمر تحفظي، بما في ذلك سلطة تطبيق مثل هذه الاحكام القضائية.
- قانون التأجير التمويلي، وهو القانون الذي ينظم تأسيس، وأنشطة، وإدارة شركات التأجير التمويلي.
- قانون التمويل العقاري، الذي ينظم تأسيس، وإدارة الشركات العاملة في مجال التمويل العقاري.
- قانون مراقبة شركات التمويل، الذي ينظم تأسيس، وأنشطة، وإدارة شركات التمويل.
- توفير حزمة القوانين التي تتصل بالرهن العقاري وبشكل أساسي اطارا واضحا لتمويل شراء العقارات السكنية والتجارية، الامر الذي سينتج عنه زيادة الثقة والمصادقية في مجالات الأعمال التجارية عموما، وبالتالي، إيجاد ثقة أكبر في هذا القطاع وتيسير توفير التمويل لهذا القطاع ومن بين الفوائد الأخرى التي توفرها هذه الحزمة:
- زيادة ثقة المطورين العقاريين والمشتريين والمستثمرين الأجانب.
- زيادة السيولة في سوق تشع فيها السيولة.
- الحد من الغموض، وبالتالي الحد من المنازعات وتوفير قدر أكبر من الاستقرار في المعاملات.
- تخفيض تكاليف المعاملات من خلال عمليات أكثر وضوحا وأكثر كفاءة.
- تمكين السعودية من تبني أفضل الممارسات الدولية في مجال العقارات.

