

ليست لدينا أزمة عقارية بل حركة تصحيحية في اتجاه تطوير القطاع العقاري

تضخم أسعار الأراضي سببه المضاربات العشوائية



حجم قيمة الوحدات السكنية يمثل 75% من نشاط السوق

والتشريعات المرتبطة بالعقار من أهم ضروريات نمو القطاع، خصوصا من خلال إيجاد هيئة السوق العقارية على غرار هيئة السوق المالية، لتسهم في تقنين وتوحيد الأنظمة واللوائح الإدارية، ورسم السياسات والخطط الاستراتيجية القابلة للتنفيذ وتنظيم السوق العقارية، ووضع نظام معلوماتي مرتبط بجميع الجهات ذات الاختصاص يساعد على الحصول على البيانات والمعلومات التي تسهم في خلق بيئة إحصائية وعلمية كفئة تنتج دراسات ذات قيمة اقتصادية واستثمارية تستفيد منها الجهات ذات الاختصاص كافة.

في رأيكم، ما أهم متطلبات تطوير سوق التمويل العقارية في المملكة، الذي يعد ضيقا على الرغم من توافر مصادر للتمويل العقاري الحكومي في المملكة والتي تعد محدودة نسبيا؟

هناك مجموعة من التحديات تواجه صناعة العقار في المملكة من أهمها أولا: قضية تقنين وزيادة كفاءة وحرفية الممارسة العقارية للأفراد والشركات، وذلك من خلال وضع آليات وضوابط ومعايير تلزم العاملين في صناعة العقار الحصول على رخصة تحوله ممارسة المهنة بعد حصوله على البرامج التدريبية والدراسات العليا المتخصصة اللازمة لاجتياز الاختبارات للحصول على هذه الرخصة، فعلى سبيل المثال لا بد من التفريق بين المجالات والتخصصات التالية في صناعة العقار وتخصيصها إلى المجالات المختلفة التالية: السمسرة، البيع والتسويق، التثمين والتقييم، إدارة الأملاك، إدارة التطوير العقاري، الدراسات والاستشارات العقارية والتخطيط الاستراتيجي العقاري... وغير ذلك من تطورات علمية مستقبلية لنفس المجال، إضافة إلى التقنيين وتطوير الأنظمة والقوانين والتشريعات المرتبطة بالعقار، وخلق وتطوير ميزان حقيقي جديد للعرض والطلب، وأخيرا تفعيل آليات جديدة ومبتكرة للتمويل والاستثمار.

القرض الممنوح من أسباب عدم تحقيق السياسة والأهداف الخاصة بإيجاد مسكن لكل مواطن، إلى جانب الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي وهو العائق الأول لتملك المسكن لأكثر من 90 في المائة من المواطنين، أضف إلى ذلك مسألة فترة الانتظار الطويلة جداً للحصول على قرض صندوق التنمية العقاري، ومحدودية الدخل أمام الارتفاع المتواصل في أسعار المساكن وتكلفة مواد البناء.. وأود أن أشير إلى عدم وجود برامج دعم من قبل الشركات والجهات الحكومية لموظفيها لتوفير مساكن دائمة لهم باستثناء بعض الجهات.

ففي واقع الحال أسهمت العناصر التالية في ارتفاع تكلفة تطوير وإنشاء الوحدات السكنية، فارتفاع أسعار مواد البناء، وغلاء وتضخم أسعار الأراضي بسبب المضاربات التي تمت وتتم بشكل مستمر وعشوائي، وعدم توافر مرونة في أنظمة البلديات وتحول شريحة جديدة من المواطنين نحو السكن في الشقق السكنية التي تمثل 32 في المائة من حجم سوق المساكن في المملكة، وهذا نتيجة لاعتبارات ديموغرافية ومالية، وأرى بضرورة وضع الحلول العلمية والعملية لسد الفجوة بين مقومات العرض والطلب في سوق العقار، كأحد النماذج الاقتصادية التي لا بد من التوقف عندها والتعمق بها، ولا بد أن نشير إلى وجود فجوة واقعية بين ما يعرض في السوق وبين الطلب بناء على القدرة المالية للمواطن السعودي، فهناك ضعف حقيقي في الإقبال على ما يتم عرضه من قبل شركات التطوير العقاري وعدم قدرة جهة الطلب (المواطن) على دفع تكاليف شراء الوحدات السكنية سواء نقداً أو من خلال برامج التسيط والتمويل السلبية والانتهازية.

بات ارتفاع أسعار الوحدات السكنية في المملكة، وفي الخليج عموماً، من أكثر القضايا المثيرة للجدل. كيف تقيمون مستوى الأسعار الحالي، وهل هي في طريقها نحو مزيد من الارتفاع؟

ندرك جميعا التغير الحادث في أنماط المعيشة في المملكة بتحول شريحة جديدة من المواطنين نحو السكن في الشقق السكنية التي تمثل 32 في المائة من حجم سوق المساكن في المملكة، وهذا نتيجة لاعتبارات ديموغرافية ومالية، وأرى بضرورة وضع الحلول العلمية والعملية لسد الفجوة بين مقومات العرض والطلب في سوق العقار، كأحد النماذج الاقتصادية التي لا بد من التوقف عندها والتعمق بها، ولا بد أن نشير إلى وجود فجوة واقعية بين ما يعرض في السوق وبين الطلب بناء على القدرة المالية للمواطن السعودي، فهناك ضعف حقيقي في الإقبال على ما يتم عرضه من قبل شركات التطوير العقاري وعدم قدرة جهة الطلب (المواطن) على دفع تكاليف شراء الوحدات السكنية سواء نقداً أو من خلال برامج التسيط والتمويل السلبية والانتهازية.

ارتفاع أسعار الإيجارات يغير من مسارات تفكير شريحة واسعة من الأفراد نحو التملك كبديل عقلاني يواجه الارتفاع الجنوني في إيجارات المنازل والشقق، فكيف تقيمون برامج التمويل العقارية المتوافرة حالياً؟

أعتقد أن هناك عدة تحديات يأتي في مقدمتها ضعف حجم

مبدأ الریض بین حركة نشاط القطاع العقاري وأسعار الفائدة، الأمر الذي يشجع على طرح أدوات الرهن العقاري في سوق الوحدات السكنية، وهي في اعتقادي من أهم عوامل تطوير القطاع وتنظيمه.

توجهات شركات التطوير العقارية نحو ضخ المزيد من الاستثمارات النوعية فيه، وأشار إلى أن الدراسات تشير إلى حدوث ثبات أو استقرار في أسعار الوحدات العقارية كلما زاد انتاجنا أسلوب الرهن العقاري، بما يخلق

اعتبر المهندس عصام داغستاني مدير عام التسويق في شركة تملك، أن أي تطوير في بنية نظام الرهن العقاري في المملكة من شأنه أن يسهم في دعم نمو القطاع، في اتجاه زيادة الطلب الذي يقابله زيادة المعروض من خلال

في تحليلنا حجم الاستثمارات في القطاع العقاري نجد هيمنة المشاريع العقارية في مجال تطوير الوحدات السكنية، فهل هذا مؤشر أن المملكة تواجه أزمة حقيقية في هذا القطاع أم هي مبالغة؟ وما أرقام حجم الطلب الفعلي؟

أعتقد أننا نسير في اتجاه التصحيح في حركة نشاط القطاع العقاري في المملكة، أكثر منه نحو الدخول في أزمة ومحاولة إيجاد حلول لها، بل نحن في اتجاه تطوير آليات ومعايير حديثة وعصرية تحكم القطاع، وهو ينسجم مع العديد من المقومات التي تدعم هذا القطاع الحيوي يأتي في مقدمتها توجهات الدولة الهادفة إلى المزيد من النهوض بالقطاع في ظل النمو القوي للاقتصاد الكلي. إضافة إلى ذلك، بلغت تقديرات عمليات بناء الوحدات العقارية الجديدة في المملكة بحلول عام 2010 نحو 484 مليار ريال، وتشير تقديرات دراسات حديثة التي أن حجم مجموعة الوحدات السكنية يمثل 75 في المائة من نشاط السوق من حيث القيمة، أما من حيث الحجم ففي اعتقادي الشخصي وإطلاعي على بعض الدراسات فهو يتجاوز ذلك مجموعة 90 في المائة، كذلك باستعراضنا خطة التنمية الثامنة وما توقعته من إجمالي الطلب على المساكن نجد أنه يقدر بنحو مليون وحدة سكنية، أي بمعنى 200 ألف وحدة سكنية سنوياً، وذلك بخلاف الطلب التراكمي الموجود من قبل في خطة التنمية السابعة ما يزيد الطلب كذلك، ومن أهم العوامل المؤثرة في الخطة العوامل الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية، وهي العناصر المحددة للطلب العددي والنوعي على المساكن، فمعدلات النمو والسماوات الديموغرافية تحدد اتجاه النمو المتوقع للمساكن والتجهيزات المرتبطة بها، أضف إلى ذلك بالتأكيد الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية التي تؤثر في نوعية المسكن وحجمه ومستواه.



داغستاني يقدم شرحاً لمشاريع سكنية للشركة.

أحد أهم المحركات الرئيسية للاقتصاد الوطني، ما يؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر في أكثر من 50 نشاطاً اقتصادياً داخل البلد بمجرد تحرك أو ركود صناعة العقار من خلال تدوير الأموال لتتوزع على جميع القطاعات والأنشطة المختلفة، أضف إلى ذلك حجم ونوعية العاملين وخلق فرص العمل في مجال العقار والتأثير المباشر فيهم، وبالنظر إلى الأنشطة الخدمية المرتبطة بصناعة العقار والمقاولات في المملكة وما تشهده من مشاريع الإعلان عنها بنحو 300 مليار دولار ومدى تأثيرها في قطاع البناء والمقاولات.

في رأيكم ما أهم مكونات السوق العقارية في المملكة؟

تتكون السوق العقارية في المملكة من ثلاث فئات أولها الأراضي الخام غير المطورة، تأخذ بدرجة من الأهمية حركة وحجم الاستثمارات العقارية ما قد يؤثر بالإيجاب أو السلب في مؤشراتنا الاقتصادية الفاعلة الأخرى، فالاستثمار العقاري هو محرك للاقتصاد في جميع دول العالم، ويمثل عادة ما بين (10 إلى 20 في المائة) من إجمالي الناتج المحلي.

وبحسب تقارير حديثة، نجد أن متوسط النمو المتوقع في الناتج الإجمالي الفعلي في قطاع البناء والتشييد للفترة من (2007: 2010) يمثل نحو (7,8 في المائة) وهو العقارية المحلية.

عجلة التنمية الوطنية مستقبلاً؟ لا يخفى على الجميع الأهمية الاقتصادية لصناعة العقار الرامية المباشرة ومساهمتها في زيادة إجمالي الدخل الوطني للبلاد وتنمية اقتصاده، فهي إحدى الروافد الحيوية لتحقيق الخطة الاستراتيجية وتنوع مصادر الدخل المختلفة في ميزانية الدولة، وأحد العوامل المؤثرة في رفع أو تخفيض سعر الفائدة في البنوك لاحتياجه إلى رساميل كبيرة، وباعتبار أن السنة الحالية والسنوات المقبلة سنوات طفرة تشهد الميزانية فلا بد من التعامل مع هذه الطفرة بما يخدم عوامل نجاحها وتطبيقها لتكون تلك العناصر قيمة مضافة فاعلة يستفيد منها المواطن والفرد في هذه البلاد، فالمؤشرات الاقتصادية لأي دولة من الدول التي تسبقنا في تطور صناعاتها تأخذ بدرجة من الأهمية حركة وحجم الاستثمارات العقارية ما قد يؤثر بالإيجاب أو السلب في مؤشراتنا الاقتصادية الفاعلة الأخرى، فالاستثمار العقاري هو محرك للاقتصاد في جميع دول العالم، ويمثل عادة ما بين (10 إلى 20 في المائة) من إجمالي الناتج المحلي.

وبحسب تقارير حديثة، نجد أن متوسط النمو المتوقع في الناتج الإجمالي الفعلي في قطاع البناء والتشييد للفترة من (2007: 2010) يمثل نحو (7,8 في المائة) وهو

الاقتصادية، من الرياض

بداية.. كيف ترون واقع السوق العقارية في ظل التنافس بين البنوك لتمويل الوحدات السكنية؟ لا شك أن السوق السعودية تشهد تسارعا ملحوظا في نشاط أدوات الاستثمار العقارية لاغتنام أكبر حصة سوقية في القطاع الذي يشهد مؤشرات نمو قوية تحققت نتيجة مجموعة مختلفة من العوامل الاقتصادية التي أفرزتها الزيادة الكبيرة في معدلات الطلب على المنتجات العقارية كافة، والتي جاءت متزامنة مع توجهات الدولة نحو تنمية القطاع من خلال تفعيل آليات عمل صندوق التنمية العقاري، بحيث جاءت الزيادة في رأسماله بنحو تسعة مليارات ريال كأولى الخطوات الإيجابية لتطوير القطاع، حيث شكل حجم الطلب على برامج الصندوق التمويلية نحو 8 في المائة من إجمالي المساكن التي تم بناؤها، تلتها توجهات المؤسسة العامة للتقاعد نحو برامج التمويل العقارية، ومشاريع الدولة لتطوير وحدات سكنية للعسكريين، بما أخرج مؤشرات نمو جديدة عكستها أحجام الاستثمارات الكبيرة التي قام بضخها العديد من شركات التطوير العقارية. ومما لا شك فيه أن حجم الطلب على الوحدات السكنية أخذ في التزايد بالتزامن مع طرح البنوك عددا من التسهيلات الائتمانية عبر برامج تمويلية متنوعة، أضف إلى ذلك النقلة النوعية التي شهدتها القطاع بدخول مطورين جدد إليه، أي شركات التطوير العقارية، إضافة إلى الشراكة مع عدد من الشركات الإقليمية والدولية التي تعمل في المجال نفسه، التي اعتبر أنها تسير نحو تحقيق معايير أعلى داخل القطاع يستجيب لحاجة السوق ويسهم في رشد الاقتصاد الوطني برفاد حيوي جديد.

إذا ترون محددات إيجابية لمستقبل القطاع ودوره في المساهمة في