

العقار

انطلق معرض الرياض الثامن للعقارات وشهد مشاركة عدد من الشركات العقارية في المملكة والخليج وتميز المعرض بمشاركة عشرات الشركات العقارية التي اتخذت اسلوب البيع بالتقسيط الامر الذي يتوقع ان يشهد سوق العقار منافسة بين الشركات العقارية لتخفيض نسبة الفائدة على المبيعات بالتقسيط وخاصة عند اقرار نظام الرهن العقاري والبيع بالتقسيط.

شاركت أكثر من 60 شركة ومؤسسة عقارية واستثمارية سعودية وخليجية في معرض الرياض الثامن للعقار و كان هناك سباق محموم بين الشركات العقارية التي طرحت وحدات سكنية جاهزة او شبه جاهزة للبيع بالتقسيط و الشركات العقارية التي طرحت الاراضي الخام .

فقد ذكرت احدى الدراسات بأن المملكه بحاجة الى ما يقارب 4 ملايين وحدة سكنية خلال السنوات العشرين القادمة نتيجة لعدم تملك اكثر من 50% من المواطنين لمساكنهم والزيادة الكبيرة للسكان وخاصة في الفئات العمرية الصغيرة السن التي تشكل الان النسبة الاكبر من المجتمع السعودي والتي ستكون في حاجة في المستقبل القريب الى مساكن مناسبة.

وبما أن مايزيد على نصف المجتمع السعودي يتكون من صغار السن الذين تتراوح اعمارهم بين 15-25 عام فأتوقع بأنه سيزداد الطلب على الوحدات السكنية لهذه الشريحة بشكل واضح خلال الخمس سنوات القادمة.

كما قدرت إجمالي احتياجات تمويل الاسكان في المملكة سنوياً الى ما يقارب 100 مليار ريال لتوفير مايقارب 200 ألف وحدة سكنية يحتاجها سكان المملكة كل عام وسيقوم صندوق التنمية العقاري بإسلوبه الكلاسيكي المعهود الى تمويل الجزء الاقل من هذا الطلب بينما يتوقع من القطاع العام والمؤسسات الخيرية و القطاع الخاص بتسهيل وإيجاد الحلول المناسبة لتمويل وتنفيذ الجزء الاكبر من هذا الطلب.

وأما بالنسبة لمدينة الرياض فتوقعت دراسات قامت بها الهيئه العليا لتطوير مدينة الرياض أن يكون متوسط الطلب السنوي على المساكن خلال 25 سنة القادمة 30-40 الف وحدة سكنية سنويا كما اشارت كذلك الدراسات السكانية بان أكثر من 50% من سكان المملكة حالياً لا يملكون وحدات سكنية ومازالوا على نظام التأجير وهذا يدل على ان حجم الطلب سيفوق بكثير حجم المعروض.

وقد شهد السوق العقاري خلال السنوات القليلة الماضية انطلاق عشرات المؤسسات او الشركات او المكاتب العقارية التي تعمل في مجال التطوير العقاري بمفهومه الضيق أي بشراء الاراضي الخام وتخطيطها وتنفيذ الطرق وبعض خدمات البنية التحتية (كهرباء وماء وتلفون وصرف صحي) وأحيانا الارصفة والتي يشوبها احيانا العشوائية في التصميم والمواصفات وانخفاض في جودة التنفيذ.

نعم هناك محاولات متفرقة خجولة وغير منسقة بين القطاع الخاص والمؤسسات الخيرية والجهات الاخرى لتوفير المساكن .

من خلال زيارة المعرض العقاري لأكثر من مرة و محاولة الاطلاع على اكبر عدد ممكن مما تم عرضه من مشاريع اسكانية فيمكننا القول ببعض من التحفظ بأن المعرض العقاري الثامن لا يتناسب تماما مع حجم السيولة الموجودة في السوق ولا الاموال المطلوبة للإستثمار في التطوير العقاري المتكامل ولكن قد اعطى ولو بصيص امل بتغيير المفاهيم الكلاسيكية للتطوير العقاري المتكامل والى ظهور بعض من الشركات التي اتخذت من التطوير المتكامل بمفهوم بناء احياء او شبه احياء سكنية كأهداف استراتيجية.

ان معظم مشاريع الاسكان المعروضة في اجنحة الشركات العقارية ذات الالوان البراقة والاخراج الفني المتميز على الورق لا تلبي الاحتياجات الاساسية للشرائح المستهدفة من المواطنين سواء كانت من الناحية الفنية او المالية او الاجتماعية. قد يكون ذلك لعدم توفر المعلومات الدقيقة المطلوبة او تواضع الامكانيات الفنية.

اتوقع في الفترة القادمة دخول شركات عقارية اكثر امكانيات فنية من خارج المملكة وظهور بعض الشركات المحلية والتي ستتخذ من التطوير المتكامل لاحياء سكنية غير تقليدية هدف استراتيجي .

ان الطريقة المتبعة حاليا في التطوير العقاري بتخطيط وتقسيم الاراضي وتنفيذ ماتيسر من طرق وخدمات بنية تحتية تذهب خيراتة الى فئة قليلة من المواطنين بالاضافة الى بعض الشركات الوطنية بالاسم فقط واما شر هذه الطريقة فيعم فأسعار الاراضي تتزايد حتى تصبح خارج امكانيات نسبة كبيرة من المواطنين وعقبة اساسية في تملك المسكن الاقتصادي.

هناك بوادر أمل في تحول السوق العقاري من مجرد تنقل ملكية الاراضي الخام بين العقاريين الى الإستثمار في المنتجات السكنية او التجارية.

ان ازدياد الطلب على الاسكان من جميع شرائح المجتمع وعدم وجود الشركات الوطنية المؤهلة للقيام بعملية التطوير الحقيقي سوف يفتح شهية الشركات العقارية من خارج المملكة الى الدخول في هذا السوق الواعد .

ويتوقع دخول المرأه للإستثمار في السوق العقاري بشكل قوي لعدة اسباب منها الامكانيات الادارية والفنية الجيدة وتوفر السيولة لديهم ومعرفتهن عن قرب في القدرات المالية للأسر السعودية واحتياجاتهم.

ظهور نظريات تحليل و اساليب مختلفة وبأسماء مختلفة في البيع كصكوك الانتفاع... الخ وبعض مؤشرات الانفراج (قضية الرهن العقاري) و توجه البنوك للاقراض الشخصي وبنسب مرابحة معقولة (4%-5%) ولمدد تتراوح بين 15 - 25 سنة.

كما اننا لاحظنا ظهور بعض بوادر المرونة في الانظمة والإجراءات ولكنها لاتفي بالحد الادنى المطلوب والذي لا يتناسب مع سرعة تزايد الطلب على المساكن ولا التطور الحاصل في السوق العقاري في دول الخليج.

تتجه نسبة كبيرة جدا من المجتمع الى الإستثمار في قطاع الاسهم ولكن هذا التوجه الإستثماري لن يستمر طويلا لأسباب عدة لا مجال لذكرها هنا ولذلك ستتوجه هذه الاموال في الإستثمار اما في القطاع الصناعي والذي لايزال يعاني من البيروقراطية او القطاع العقاري.

احدى الايجابيات المحدودة في انتشار ظاهرة الاستثمار في سوق الاسهم هو ظهور شرائح من المجتمع تكون لديها رأس مال من جراء المساهمات في سوق الاسهم. ضرورة اتساع الاندماجات بين الشركات المحلية والخليجية والعالمية لتكوين كيانات أو تحالفات جديدة بقدرات ادارية وفنية اكبر.

يجب على المؤسسات والشركات شبة الحكومية والعقاريين على حد سواء اعادة النظر بشكل جاد في اساليب الاستثمار الكلاسيكية البيروقراطية المتبعة لديهم والبدء في اعطاء الصلاحيات وتحمل المسؤوليات وتكوين جهاز اداري فني من خارج الدائرة المعتادة لخلق الابداع والفرص الاستثمارية الجيدة وتطويرها بما يتناسب مع حاجات المجتمع وديناميكية السوق.

يجب على الشركات العقارية والعقاريين بشكل خاص النظر الى المستقبل وتوسيع افقهم في الاستثمار ليس فقط في العقار و الاراضي والمباني ولكن في الجهاز الاداري الفني القادر على الابداع ووضع خطط استراتيجية قابلة للتطبيق وباء على حقائق ومتابعة تطبيقها.

يجب على العقاريين التنوع في اساليب الاستثمار العقاري والبعد عن الكلاسيكية في العمل والتي لا تتناسب مع ديناميكية السوق وتأسيس الشركات المتخصصة والحاجة الى قيام شركات فنية بمستوى عالي التي تستطيع تقديم الخدمات المساندة لعملية التطوير العقاري كالإنتاج الفني والإعلامي والتسويق..... الخ.

ان على الجهات المسؤولة في تنظيم السوق العقاري ان تعي بأن الجهد والوقت المطلوب لفتح مساهمة عقارية لا يتعدى ايام قليلة وبهذه المساهمة يمكننا من جمع مئات او آلاف الملايين من الريالات بينما الجهد والوقت المطلوب لإصدار رخصة عمل او شركة يحتاج الى معاناة وجهد واشهر.... ما هذا التناقض.

ان التنظيم الجيد للسوق العقاري سيحد من ظاهرة انتشار اشباه العقاريين والمتسلقين على هذه المهنة وغيرها من المهن والى ازدياد المنافسة بين الشركات فى تطبيق التطوير العقاري بمفهومه المتكامل والذي سيؤدي حتما الى الفوز لكثير من الفوائد والايجابيات منها على سبيل المثال لاالحصر:

- الحد من ظاهرة التنفيذ الانفرادي للمساكن لما لها من سلبيات لاتحصى.
- ظهور صناعة بناء متطور أي انظمه ومواد بناء نمطية.
- انخفاض في التكلفة النهائية للمسكن.
- ظهور مشاريع المنزل الرقمي.
- التوجه الى المنزل البيئي الصحي.
- التوجه الى المنزل الإقتصادي.
- ارتفاع في الجودة وتحسن في المواصفات الفنية.

لاشك بانه غابت عن معارضنا العقارية الاهداف الاخرى منة وهي تثقيف وزيادة وعي المواطنين والعقاريين على حد سواء عن كل ما يخص السوق العقاري.

ان غياب البنوك ومصادر التمويل الاخرى وشركات التطوير العقاري شجع على استمرار ظاهرة تنفيذ اكثر من 80% من المواطنين لمساكنهم بتمويل ذاتي و هذا لا يتم في أي من دول العالم .

يقدر حجم السوق العقاري بالمملكة من 750 الى 1000 مليار ريال (تريليون ريال) ويعتبر الصناعة الثانية من حيث الحجم الاستثماري في المملكة من بعد البترول.

بوادر استخدام وسائل او برامج تمويله استثماريه لتمويل تنفيذ المشاريع الكبيره على شكل صناديق استثمارية ولكن للاسف بأن هذه الصناديق يتم تنفيذها عن طريق بنوك خارج المملكة. ولماذا لا يسمح بتداول هذه الصناديق في السوق المالي؟

فبالرغم مما تم تقديمه من خلال المعرض من مشاريع اسكانية الا انه لا يتناسب مع حجم ونوعية الحاجات السكانية وطبيعة كل شريحة من شرائح المجتمع وان معظم المشاريع التي تم تقديمها او التي ستقدم لا تحقق طموحات وتطلعات المواطن لعدم وجود الدراسات الجيدة والدقيقة لاحتياجاته وزيادة في تكاليف التنفيذ والتصاميم المعمارية التي لا تراعي النواحي المناخية والمواسفات اوسوء اختيار المواد او التنفيذ.

نستطيع القول نوعا ما بأنه هناك تطور نوعي في اساليب العرض الفني للمشاريع العقاريه سواء كانت السكنية او التجارية من مجسمات او بروشورات او ادوات اخرى.

يجب قبل فوات الوقت وبأي ثمن البدء بوضع آليات تحد من ظاهرة انتقال ملكية الاراضي البيضاء والمطوره جزئيا وتسهيل وتحفيز وتشجيع الاستثمار في المساكن وخاصة لشرائح الدخل المتوسط والمنخفض حيث ان:

- إن عملية بناء وتسويق الوحدات السكنية تحتاج الى استثمارات كبيره .
- انها عملية متداخلة ومتشابكة مع عدد كبير من الجهات وتحتاج الى كثير من المال والجهد والتنسيق الكامل مع كافة هذه الجهات
- إن قرار شراء منزل هو قرار مصيري قد لا يتكرر أكثر من مرة بالعمر.

السؤال هنا هو هل من الممكن الاستفادة من تجارب الدول المجاوره في التطوير العقاري بايجا بيئاتها ومشاركة الشركات الاجنبية المتخصصة؟.

متى نعي بأهمية البحث والتطوير العلمي في اساليب البناء والاجهزة والمواد المستخدمة والبدء بأسرع ما يمكن بالاستثمار في تأسيس وتبني مراكز الابحاث المتخصصة.

يجب اعادة النظر وبشكل جاد وسريع في اساليب التخطيط سواء في تشجيع اعادة تخطيط المخططات السابقة او المخططات الجديدة بحيث يتم النظر الى الحاجة السكانية الحقيقية المستقبلية من حيث الكثافة السكانية وذلك بتوفير القطع السكنية الصغيرة التي تلبي الاحتياجات الاساسية للسكان والتي تتراوح مساحتها بين 200-300 متر مربع.

اعطاء اولوية للشريحة المستهدفة من المجتمع وذلك بمراجعة دخل الاسر حيث انه اثبتت بعض الدراسات بأن 80% من الاسر السعودية لن تتمكن بدخلها السنوي فقط وبدون دعم خارجي من تملك وحدة سكنية مناسبة.