

السعودية: معرض الرياض للعقارات يكشف التباعد بين التمويل والتطوير

خبراء يؤكدون أن الحل في تزواج القطاعين من خلال الأنظمة والتشريعات



شهد معرض الرياض العقاري حضوراً كبيراً من الراغبين في شراء مسكن مما تعرضه الشركات المشاركة (تصوير: خالد الخميس)

الرياض: مساعد الزباني
خلص المشهد العقاري في السعودية إلى وجود تباعد بين قطاع التطوير العقاري وشركات بنوك التمويل، حيث وضح ذلك من خلال المشاركات في معرض الرياض العقاري، الذي اختتم أعماله أمس بمشاركة أكثر من ٥٠ شركة عقارية وتمويلية ومصارف مائة.

وأجمع عدد من الخبراء في القطاع العقاري السعودي على ضرورة التزواج بين التمويل والتطوير في الشأن العقاري، وذلك للوصول إلى حلول مدمجة تسهم في سد احتياجات القطاع، واستيعاب الطلب الكبير المتنامي في القطاعات العقارية التجارية والصناعية والسكنية كافة إضافة إلى السياحية.

وقال خالد الضعنان الخبير العقاري إن المشهد الحالي الذي وضح في معرض الرياض العقاري الأخير، أبرز عدم وجود تنسيق بين قطاع التطوير العقاري وشركات بنوك التمويل. «فبعد الذهاب لشركة تمويل أو لبنك تجد ندرة المشاريع التي يسوقها البنك، التي قد تكون موجودة على أرض الواقع، وبينما الأخبية تتمثل في مشاريع لم تجر أو ما زالت تحت التنفيذ».

وأضاف: «جرت العادة أن تقدم شركات التطوير مشاريع الوحدات السكنية وتقدم للراغبين خبرات التمويل من خلال البنوك المتعاونة معها، أو أن البنك الذي يعمل على توجيه المشتري إلى عدد من المشاريع المتعاقد معها، ولكن في الصورة الحالية تكمن في أن المشتري هو من يبحث عن العقار ومن ثم يذهب لطلب تمويل العقار».

وسيطر غياب النظم والتشريعات المطلوبة للقطاع العقاري على أغلب مناقشات الخبراء وندوات جلسات الملتقى العقاري المصاحب للمعرض، خاصة في ما يتعلق بتقليص الدور التمويلي للمصارف وزيادة عدد الجهات المتخصصة في التمويل العقاري.

وأوضح الخبراء أن من أهم معوقات التمويل الإسكاني، قلة عدد شركات التمويل، وسيطرة التمويل والتطوير الفردي الضعيف على حساب التطوير المؤسسي الاحترافي للشركات الكبرى. ونال حمد الشويهر، رئيس اللجنة الوطنية العقارية بـمجلس الغرف السعودية، معوقات الاستثمار العقاري في السعودية بين القطاعين الحكومي والخاص، التي كان من أبرزها ضعف البنية التحتية للتمن من طرق وتمديدات للماء والكهرباء والاتصالات ومواقف السيارات، إضافة إلى اختلاف أنظمة البناء من بنىة لأخرى، وعدم وجود نظام للملكية المشتركة.

كما أشار إلى أن ارتفاع أسعار العقارات، ووجود كثير من الأراضي البيضاء التي لم تتم الاستفادة منها، هما من المعوقات التي يشهدها القطاع العقاري، في الوقت الذي أشار فيه عمر القاضي العضو المنتدب لشركة «إنجاز للتطوير العمراني»، إلى أن تطبيق الأنظمة العقارية الجديدة قد يسهم في حل كثير من المشكلات التي تعترض نمو السوق العقارية، وتوفر المساكن بشكل كبير.

وأضاف: «ستساعد هذه الأنظمة على إطلاق شركات وصناعات تمويل عقارية جديدة ستفتح قنوات عدة للتمويل تعكس إيجاباً على حركة السوق عموماً، إضافة إلى الحد من المخاطر التي تتعرض لها شركات تطوير العقارات ومؤسسات الإقراض، وتوفر تمويلًا إضافيًا لسوق العقارات».

وتوقع القاضي أن تعطي هذه الأنظمة دفعة قوية لتسويق المالية بالمحصنة، حيث ستعبر دور المحفز لنمو الاقتصادي والثبات، كما توقع أن يوفر التمويل العقاري الأمل القانوني والتنظيمية الملائمة، التي ستوضح العلاقة التي ستربط بين جهات التمويل والمقرضين، وستزيل أية عراقق أو تردد لدى البنوك أو المؤسسات التمويلية لتغيير خطط أو برامج التمويل الملائمة.

وشدد العضو المنتدب لشركة «إنجاز للتطوير العمراني» على أهمية الخروج برؤية استراتيجية مشتركة بين الأطراف والجهات الحكومية كافة المعنية بالقطاع العقاري في المملكة، وعلى ضرورة تكاتف الجهود في سبيل تحديد الأطر التقنية بالخروج من حالة التراجع وعدم التوازن التي يعاني منها القطاع العقاري، على الرغم من توافر الظروف والعوامل لوجود طفرة عقارية حقيقية في ظل الحاجة الماسة والطلب المتنامي على الوحدات السكنية والتجارية على اختلاف أنواعها.

وزاد: «المملكة تشهد نقطة تحول تمويلية لافتة، مصحوبة بحزمة كبيرة من مشاريع البنية التحتية للعلاقة، ورؤية طموحة للتوسع والنمو الاقتصادي والاجتماعية». وطلب المشاركون في الملتقى العقاري المصاحب لمعرض الرياض للعقارات بضرورة التحول إلى ضواحي المملكة، وتعزيز ثقافة البناء، مطلقين دعوة لإعادة التفكير في أسلوب التفكير، كما شدد المتحدثون على ضرورة إنشاء هيئة عليا للعقار، ودعا إلى ضرورة تعزيز الشراكة بين القطاع العام والخاص.

وتشير التقديرات الحالية للحاجة إلى إنشاء أكثر من مليون منزل بحلول ٢٠١٤ من أجل تلبية الاحتياجات الحالية للمساكن، ويشير تقرير إلى أن إقرار أنظمة الرهن والتمويل العقاري ستؤدي إلى رفع القدرة الشرائية لعدد كبير من الأفراد في ظل تلامي الطلب، على الرغم من وجود وحدات سكنية شاغرة بسبب عدم القدرة على الشراء لتراجع تسهيلات بين ٥ و ١٥ في المائة.

في حين صنف تقرير لشركة «جونغ لايف لاسال» السوق السعودية في المركز الأول ضمن قائمة الأسواق العقارية الأفضل أداء في المنطقة، واستند التقرير إلى عامتين أساسيين في تصنيفه للمملكة هما: قوة الطلب المحلي على العقارات، واعتماد الاقتصاد على النفط الذي حافظ على مستويات سعرية مرتفعة.

وأضاف التقرير أن المملكة تشكك مقومات تجعل سوقها العقارية الأقوى في المنطقة، كما أنها قادرة على المحافظة على هذه المكانة لمدة عامين مقبلين. وبالنسبة للعوائد على الاستثمار العقاري في المنطقة، فإن السعودية تسردت قائمة الأسواق الأكثر ربحية، حيث بلغت نسبة العائد السنوي ١٢ في المائة عام ٢٠١٠ مقابل ١٠,٨ في المائة عام ٢٠٠٩.

ويتوقع خبراء سعوديون أن يشهد عام ٢٠١١ نشاطاً عقارياً كبيراً، وذلك على أثر التشريعات الجديدة التي أقرت مؤخراً، هذا إلى جانب الأوامر المتكئة المتعلقة بقطاع العقار، متوقعين زيادة رغبة التطوير للتنمية العقارية، الأمر الذي سينعكس إيجاباً على القطاع الإسكاني في توفير مسكن للمواطنين.

ولقد حازت المملكة بنحو ٤,٥ مليون وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٢٠، وبين الخبراء أن القطاع العقاري حقق خلال الأعوام الخمسة الماضية نمواً في رأس المال الثابت في السوق العقارية تجاوز ١٠ في المائة.

