capitas
groupinternational

Publication: Al Arab	Date: May 6, 2010	Country: Qatar	Page: 7, Business Section

جور تقل عن 5 آلاف ريال بعد 4 سنوات

ي زاد» تتوقع 3 ملايين ساكن بقطر عام 2015

لدوحة – القرب

تصوير: راجان

لجلسة الأولى
رات في أسس
ل القطاع نموا
هذا العام مع
عقاري، وبيّنوا
شهدت تغيرات
ن تحديدا منذ
أميركا والتي
سوق ناشئة
دّر بمليارات
لال السنوات
ازى مع النمو
من المأمول أن
الحالي حسب

ق العقارية في
يكولا سويتي
زاد» بوضوح،
ن التسارع من
قردية المتمثلة
ختلف مناطق
كنية المتكاملة
ة، ما يشير إلى
يقابله تسارع
تلف أنواعها،
صدرها جهاز
ير إلى تسارع
دد سكان قطر
مة، فيما يقود
جديدة للتعداد

ن الاقتصاد
نا أنه عندما
لناتج المحلي
أكبر في العالم
ل إلى 72 ألف
أن عدد سكان
ليون ساكن
77% من الفئة
د السكان إلى
20. وقال مدير
لعاملين البالغ
امل يحصلون
كاجر شهري
ح أجورهم بين
مؤول الشركة
2015 سيزداد
فض (أقل من
سبة 21% من
حدث عن نقاط
برأيه تتمثل
ن في الموازنة
كن الدولة من
سة في مجالي
إلى استمرار
يع استثماراته
المالية والذي
ل.. وقال مدير

لزيادة عدد السكان عام 2015 تتوازى مع زيادة الطلب على المساحات التجارية التي يجب أن تصل إلى 5.8 مليون متر مربع والتي تنحصر حاليا في الخليج الغربي وطريق سلوى والسد وشارع حمد الكبير. واستطرد: إن هناك نقصا في الخليج في كل قطاعات العقار نتيجة نقص الشفافية وعدم المرونة ونقص الأراضي المتاحة، مبينا أن المساحات المتوافرة حاليا تبلغ نصف مليون متر مربع من المحلات التجارية ومتوافرة بنسبة 64% في السيتي سنتر وفلاجيو واللاندمارك.

استقرار الإيجارات

ويشير مدير مكتب دي تي زاد إلى استقرار أسعار الإيجارات في مختلف المناطق خلال العام الحالي. يأتي ذلك بعد التراجعات التصحيحية التي شهدتها سوق الإيجارات السكنية خلال الفترة الماضية، وأفاد نيكولا سويتي بأن قراءات السوق ستحافظ على استقرار الأسعار خلال الأشهر المقبلة، خصوصا مع ميل معادلة العرض والطلب إلى التوازن، ولكنه يستثني من ذلك قطاع الفلل الذي لا يزال يشهد تراجعات وإن كانت طفيفة ولا تزيد على 5% حاليا رغم أنها وصلت إلى نسبة 15% في كثير من الفترات، وذلك بسبب تراجع الطلب على هذا القطاع، والعودة إلى قرار منع استخدام الفلل الواقعة في المناطق السكنية كمكاتب تجارية. وبيّن أن ذروة العقارات وصلت عام 2008 عندما بلغ إيجار الفيلا من 4 شقق سعر 25 ألف ريال. وأشار إلى أن إيجارات الشقق تراجعت حاليا بنسبة تتراوح بين 10% و15% نتيجة تزايد المعروض.

وفي مقارنة لاتجاهات سوق الإيجارات السكنية يلاحظ أن الطلب أصبح يتجه نحو منحى جديد، نحو الشقق المفروشة بالكامل؛ إذ بات يفضّل السكانُ الجددُ السكنَ المفروش، والذي يريحهم من عبء التأثيث وفواتير الكهرباء والماء، خصوصا مع عدم وجود فوارق كبيرة في أسعار الإيجارات بين السكن المفروش وغير المفروش.

وفيما يتعلق بالمكاتب الإدارية فلا يزال سيناريو التراجع مستمرا بسبب كثرة العرض نتيجة اكتمال العديد من الأبراج المكتبية في منطقة الدفنة، والتي أدخلت إلى السوق المحلية ما يزيد على 250 ألف متر مربع خلال الأشهر الماضية؛ حيث يلاحظ أن بعض تلك الأبراج لا تزال فارغة بانتظار توقيع عقود إيجار مجزية أو التعاقد مع مؤسسات وشركات كبرى لتأجيرها البرج بالكامل.

ورغم ذلك يتوقع أن يشهد قطاع المكاتب انتعاشا في النصف الثاني من العام الجاري وذلك لأسباب عدّة، أبرزها توسع النشاط الاقتصادي في الدولة، والتوسع في مشاريع النفط والغاز وجذب المزيد من الشركات الأجنبية إلى السوق القطرية، إلى جانب قرار منع استخدام الفلل السكنية كمكاتب تجارية؛ حيث سيجبر هذا القرار شاغلي الفلل إلى الانتقال للمباني الإدارية.

ديناميكية الأسواق العقارية

عبّر المشاركون في جلسة الديناميكية الجديدة للأسواق العقارية عن أملهم أن يشهد القطاع خلال عام 2010 بوادر تحسن، مشيرين إلى وجود عديد من المؤشرات التي تتناغم مع توقعات الارتفاع خلال الـ12 شهرا المقبلة؛ حيث أكد ممثل «دي تي زاد» أن الوقت قد حان للتحرك.

وأبرز المتحدث ذاته المتغيرات التي شهدتها هذه السوق عقب الأزمة خلال الـ18 شهرا الماضية، خاصة بعد الأزمة الاقتصادية العالمية والتي كان المتسبب الرئيس فيها القطاع العقاري، لافتا إلى الشروط الرئيسة لتحقيق عودة السوق إلى نشاطها.

وقال: إن عدة عوامل تؤثر في طبيعة النشاط العقاري لعل أبرزها سياسات البنوك المركزية وضبطها لسعر الفائدة المحددة للاستثمار الموجّه للقرارات الاستثمار طويلة المدى.

وأضاف أن التكنولوجيا عامل محدد ومهم في انتعاش السوق العقارية؛ فقد تحققت ثورة في الإنترنت وآليات الاتصال الحديثة من خلال تسريع وسائل الاتصال مع العملاء وتنويع برامج التسويق، مبرزا في هذا الصدد ما توفره وسائل الاتصال الحديثة في أسواق العقار وتوزيعها الجغرافي، قائلا: «إن الأسواق الآسيوية تشهد نموا متزايدا للوحدات السكنية والتجارية نتيجة الانفجار الديموغرافي الكبير الموجود في الصين والهند والتي لها من دون شك تأثير كبير على الطلب في المستقبل».

من جانبه، قال وحيد سريج نائب الرئيس التنفيذي بكابيتاس غروب الدولية: إنه يجب على المولين أن تكون لديهم رؤية واضحة تحدد نوع الموارد التي يتوجب استقطابها للسوق القطرية، قائلا: «فصناعة التمويل العقاري تحمل فرصا مهمة لتطوير مشاريع ذات قيمة مستقرة مبنية على احتياجات السوق الفعلية، وذلك في نطاق قدرات قطاعات الخدمات المالية على تزويد السوق القطرية بما تحتاج».

وتقف قطر حاليا في موقع يؤهلها لتكون واحدة من أكثر الأسواق تنافسا في جذب الاستثمارات خلال السنوات المقبلة.

ومن المتوقّع أن ينمو قطاعها العقاري بوتيرة متسارعة لتصبح إحدى أهم أسواق الاستثمار العقاري في مرحلة ما بعد الأزمة الاقتصادية العالمية؛ لذلك، من المهم أن يقوم المولون في قطر بتزويد شركات التطوير العقاري بمقاييس حقيقية للقوة الشرائية على أساس قراءة واقعية لمستويات دخول المشترين، ومدى قدرتهم على تحمل تكاليف بناء منازل جديدة.

وأشار إلى وجود مسؤوليات محددة تقع على عاتق المولين، ففي حين أن التعاون بين مطوري العقار والمولين والمستثمرين لا يقدّر بثمن، فإن جهات التمويل البنكية وغير البنكية ملزمة بتوفير استقلال انتمائي قبل كل شيء، كما أن الشفافية في تدفق المعلومات من قِبَل المولين إلى السوق بخصوص كل من معايير الاكتتاب، وآليات التقييم، ومعايير التمويل، سوف تمكّن المطورين من جلب النوع والكم الصحيح من العقار للسوق.

وأكد أن عقار قطر 2010 يعتبر منبراً مهماً لمناقشة الدور المنوط بنشاط التمويل العقاري، خصوصاً أن المؤتمر يركّز على الفرص العقارية للمستثمرين والمطورين في قطر، والخليج العربي، والعالم أجمع.

التواصل بين المطورين

حثّ الدكتور أحمد مطر الأمين العام للاتحاد العربي للتنمية العقارية على ضرورة التواصل مع المطورين، مشددا على ضرورة تنظيم القطاع. ولفت مطر إلى أن المجتمع الاقتصادي يحتاج إلى منظمة تتحدث باسم العقار بحيث تمثل كل من يعمل في النشاط العقاري بالوطن العربي حتى تتسنى معرفة ما يحتاجه القطاع من خلال فتح الحوار مع الحكومات بحيث يتم الضغط في بعض الاتجاهات لحل المشاكل وتوجيه الاستثمارات العربية من الخارج إلى الداخل. وقال: «يكفي الاستثمارات العربية الضياع في البنوك الأجنبية»، مشددا على وجود فرص بالمنطقة العربية تحقق أرباحا كثيرة. وطالب بضرورة الاستثمار في العقار منخفض التكاليف معتبرا أنه «كنز» -على حد قوله- وقال: «لو تم طرح 4 ملايين وحدة لمحدودي الدخل لنفدت خلال يوم واحد»، كاشفا عن استثمار 324 مليار دولار بالقطاع العقاري خلال 2009.

واستعرض الأمين العام للاتحاد العربي للتنمية العقارية في رده على بعض التساؤلات خلال مناظرة خاصة للرؤساء التنفيذيين في الشركات العقارية بعض ملامح وهيكلة الاتحاد وقال: «لدينا 22 دولة ممثلة بالمنظمة، إضافة إلى 22 مكتبا و9 لجان و27 شعبة. وتم عقد 36 اجتماعا في 17 دولة، كما تسلمنا أراضي في العراق، إضافة إلى التعاون مع بعض الدول، إضافة إلى التنسيق مع المجلس الاقتصادي العربي. وشدد مطر على أن التعاون يخلق أسواقا حقيقية وضرورة التركيز على الأسواق الأساسية بالمنطقة، واصفا إياها بالممتازة.

وكشف عن أن العالم العربي يخلو من قاعدة بيانات لحجم الطلب والنشاط العقاري، لافتا إلى السعي الجاد والخطوات الحثيثة التي تبناها الاتحاد لإمكانية الحصول على بيانات يمكن الاستناد إليها؛ حيث تمت الاستعانة بمصادر عربية لمحاولة استنباط عدد المساكن في العالم العربي من خلال عدد السكان خلال 2007 والذي بلغ 336 مليون مواطن وتم حساب متوسط الأسرة 5.1 فرد وقسمنا 336 مليونا على عدد الأفراد فكانت النتيجة 63 مليون أسرة. وأضاف: وصلنا في النهاية إلى أن عدد الوحدات بالوطن العربي حوالي 96 مليون وحدة، لافتا إلى أن مصر بها حوالي 25 مليون وحدة وهي تمثل ربع مساكن الوطن العربي.

ونوه الأمين العام للاتحاد العربي للتنمية العقارية بأن النشاط العقاري يمثل نسبة 22% بينما نشاط النفط والغاز يبلغ 37% بالوطن العربي.

ورأى مطر أن حل الأزمة العقارية يكمن في ضرورة التركيز على الصناعة المحلية، لافتا إلى أن صناعة العقار لديها مقومات كبيرة في الوطن العربي، متفائلا بمستقبل العقار بالمنطقة، مشددا على أن الأزمة المالية «مفتعلة» وانتهت يوم بدأت بغرض امتصاص وقف النمو في الصين. من جهته، أبدى نافيت صديقي الرئيس التنفيذي لمجموعة «كابيتاس» تفاؤلا لصناعة التمويل العقاري بالمنطقة، مطالبا بضرورة وجود سوق ثانوية بالخليج.

وأرجع صديقي انخفاض قيمة العقار إلى عملية «التصحيح» في قطر؛ حيث ارتفعت أسعار العقارات خلال الطفرة ارتفاعات خيالية. وتابع: «لابد من وجود قوانين محلية الصنع تتوافق مع السوق المحلية»، مطالبا بضرورة العمل على معرفة الإرشادات حول الموجودات والأصول، إضافة إلى ضرورة وجود شفافية بالمعلومات. ونوه الرئيس التنفيذي لمجموعة «كابيتاس» بالحاجة إلى تشريعات كثيرة في القطاع العقاري، معزيا التأثير السلبي على العقار إلى «الفوضى» مطالبا الجامعات بضرورة تخريج جيل