



capitas
groupinternational

Publication: Al Eqtisadia

Date: July, 31, 2011

Country: KSA

تقرير: الرياض تتصدر المدن السعودية في ارتفاع الأراضي بـ 29.3 % خلال 2010

«الاقتصادية» من جدة

قال تقرير مالي إنّ معدّل أسعار الأراضي قد ارتفع في 2010 عن العام الذي سبقه بنحو 18.3 في المائة في جدة و20.2 في المائة في الخبر. في حين قفزت في شمال الرياض الأسعار 29.3 في المائة، بينما كان الارتفاع شرق العاصمة بـ 14.3 في المائة.

وقال وحيد سريح، نائب الرئيس التنفيذي في "كابيتاس جروب الدولية": "إنّ مزيج أسعار الأراضي المرتفعة والنقص في الوحدات الأصغر حجماً فاقم مشكلة الإسكان. حيث أظهر البحث الذي قامت به الشركة أنّ أسعار الفلل الأصغر ترتفع أسرع من أسعار الفلل الأكبر". مضيفاً أن مطورين في جدة قد أكدوا أنّ الفلل ذات الأسعار المعقولة والتي تبلغ مساحتها 350 متراً مربعاً والمبيعة بـ 900 ألف ريال منذ ستة أشهر. تُباع عمومًا اليوم بما يزيد عن 1.2 مليون ريال. وأشارت "كابيتاس جروب الدولية" في تقريرها إلى أنّ معوقاً آخر أمام زيادة توفير المنازل هو النقص في الحصول على تمويل لأعمال البناء من البنوك. ووفقاً لتقديرات "كابيتاس"، فإنّ تطوير ما يقدر بـ 60 إلى 70 في المائة من مخزون المنازل ذات الأسعار المعقولة سيقع على عاتق صغار المطورين الذين يعجزون عن تلبية متطلبات الرساميل والرهون الضرورية للتأهل للحصول على تمويل مصرفي. في حين تمت الموافقة على عملية البيع على الخرائط. وهي آلية يستخدمها المطورون لزيادة الرساميل لتمويل أعمال البناء. على أساس كل مشروع على حدة في المملكة. ليس الخيار عملياً بالنسبة إلى صغار المطورين الذين يستهدفون مشاريع يضم كل منها أقل من 50 وحدة.

وأضاف سريح: "ليست البنوك في السعودية حالياً شديدة الاستجابة لتوفير التمويل لأعمال البناء لهؤلاء اللاعبين الصغار. فالمشاريع التي دون 100 مليون ريال لا تظهر على رادارات البنوك. وحتى تلك المشاريع الأكبر التي تحصل على تمويل من البنوك لا تستطيع ذلك عادة إلا على أساس مجازفة الشركات الراعية. ما يترك اللاعبين الأصغر حجماً خارج اللعبة فعلياً". وكذلك - والحديث ما زال لوحيد سريح - فإنّ البيروقراطية والأنظمة الحكومية القديمة قد أبطأت عملية توفير المنازل.

وأشار التقرير إلى أنّ عدة بلديات قامت بمحاولات لأتمتة أقسام من عمليات التخطيط. والموافقة. والإتمام. ولكن - وبحسب "كابيتاس" - تبقى هناك حاجة ماسة إلى أنظمة شاملة بما في ذلك تسجيل الأرض. وسند الملكية. وإذن التخطيط. ومراقبة وإتمام أعمال البناء. إضافة إلى خدمات أخرى هي حالياً من اختصاص الدوائر البلدية.

وبحسب ما ورد في التقرير، فإنّ "كابيتاس" أشارت إلى أنّ الأسواق العقارية المتطورة كسنغافورة نجحت في التغلب على هذه العوائق من خلال تطبيق حلول مؤتمتة لا تيسر للمطورين فقط بل أيضاً المستخدمين النهائيين والشارين.

وأوضح التقرير أنه وبالنظر إلى التحديات الهائلة التي تواجه قطاع الإسكان. من الضروري أن تسرّع المملكة عملية أتمتة العقارات لتحقيق أهدافها الطموحة. وتبقى الحاجة ملحة إلى متابعة سريعة للأمر وجعله أوسع نطاقاً وأشمل. وأوصت الدراسة بضرورة تغيير في عقلية المطور المحلي من التركيز فقط على بناء منازل إلى تحقيق نماذج تخطيط رئيسي مستدامة توفر حلولاً شاملة عبر دمج المنازل. والمنتزهات. والمباني المجتمعية معاً في مشروع واحد. ووفقاً لـ "كابيتاس"، فإنّ خطوة باتجاه نماذج تنمية مستدامة في المجتمع ستتيح للمطورين تلبية احتياجات المواطنين السعوديين والمحافظة في الوقت عينه على هوامش على التنمية الكلية من خلال إنشاء تدفقات مداخيل متعددة.