



capitas
groupinternational

Publication: Rueters.com

Date: July, 31, 2011

Country: Global

Page: Online

تقرير: ارتفاع أسعار الأراضي أكبر عائق أمام توفير المنازل بالسعودية

الرياض (رويترز) - قالت كابيتاس جروب الدولية التابعة للمؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص في تقرير حديث ان ارتفاع أسعار الأراضي في السعودية يمثل أحد أكبر العوائق أمام توفير المنازل في المملكة صاحبة أكبر اقتصاد عربي.

وقالت الشركة في تقرير حصلت رويترز على نسخة منه "خفيف العرض على المنازل هو مشروع أكثر تعقيدا يتأثر بعدة عوامل من بينها الاسعار الاخذة في الارتفاع للاراضي ونفاد المنازل المعدة للبيع والنقص في طرائق البناء الفعالة والعدد المحدود للمطورين العقاريين."

كما أشار التقرير الى عوامل أخرى تشمل بطء اجراءات الحصول على موافقة البلديات وهوامش الربح الكبيرة وقلّة الرغبة في تمويل أعمال البناء واهمال الضرائب ذات الدخل المتوسط.

لكنه أضاف "أكثر تلك العوامل الحاحا هي أسعار الأراضي وتوافر تمويل أعمال البناء والنقص في نماذج التنمية المجتمعية المستدامة."

وأوضح التقرير أن مخزون المنازل الحالي يميل بشكل غير متناسب نحو العملاء الأثرياء "وبالتالي فإن أسعار الفيلات الأصغر ترتفع أسرع من أسعار الفيلات الأكبر."

وأشار الى أن أسعار الفيلات الصغيرة ارتفعت في شرق الرياض بنسبة 30 بالمئة خلال ستة أشهر في حين ارتفعت أسعار الفيلات الأكبر حجما بنسبة 17.2 بالمئة فقط.

وتواجه السعودية مشكلة اسكان كبيرة نظرا لتسارع النمو السكاني وتدفق العمالة الأجنبية على المملكة التي تنفذ خطة انفاق على البنية التحتية بقيمة 400 مليار دولار.

كان تقرير للبنك السعودي الفرنسي قال ان المملكة تحتاج لبناء 1,65 مليون مسكن جديد بحلول 2015 لتلبية الطلب المتزايد على المساكن وقال ان من المتوقع أن تحتاج شركات التطوير العقاري الخاصة والحكومية لبناء نحو 275 ألف وحدة سنويا حتى عام 2015.

ويجري الاعداد لقانون الرهن العقاري السعودي المنتظر منذ عشر سنوات تقريبا الا أن هناك توقعات بقرب اقرار القانون بعدما صرح عبدالله الشيخ عضو مجلس الشورى السعودي في مارس اذار الماضي ان من المتوقع أن يجري الموافقة على القانون قريبا اذ يأتي على قائمة أولويات مجلس الشورى بعد قرارات خادم الحرمين بدعم القطاع العقاري.

كان العاهل السعودي الملك عبدالله أعلن في مارس اذار الماضي منحا بقيمة 93 مليار دولار شملت تخصيص 250 مليار ريال (66.7 مليار دولار) لتشييد 500 ألف منزل جديد ورفع الحد الاعلى لقيمة قروض صندوق التنمية العقارية الى 500 ألف ريال من 300 ألف.

وقال تقرير كابيتاس "يمكن تعزيز طلب الزبائن عبر انشاء قدرة شرائية من خلال التمويل ما يتيح للزبائن التسديد على دفعات بدلا من دفع مبلغ مقطوع يفوق قدراتهم ... يتوقع أن تخفف الفائدة الناتجة عن القطاع المالي في هذا المجال بالإضافة الى تطبيق قانون الرهن العقاري الذي طال انتظاره بعضا من الضغط في هذا الصدد."

كان نفيذ صديقي الرئيس التنفيذي لكابيتاس قال لرويترز خلال مقابلة في مايو ايار الماضي ان شركته تعتزم اطلاق شركة للرهن العقاري في السعودية برأسمال أولي قدره 1.3 مليار ريال (346.7 مليون دولار).

وأوضح صديقي في ذلك الحين أن كابيتاس من تأسيس 60 بالمئة من الشركة وتعتزم اطلاقها في الربع الثاني من 2012. وسيكون المقر الرئيسي للشركة في جدة وسيكون لها فروع في الرياض والخبر.

والمؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص تابعة للبنك الإسلامي للتنمية.

ويؤدي عدم وجود قانون تمويل عقاري واضح المعالم لغياب الاطار الذي يحكم الملكية العقارية مما يثنى البنوك الأجنبية عن اقراض شركات البناء ويحول دون دخول شركات بناء خاصة الى السوق.

ويقول خبراء بالقطاع ان معدل انتشار التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية اثنين في المئة فقط.

وأبلغ خبراء بقطاع العقارات رويترز في وقت سابق أنهم يتوقعون نمو السوق السعودية بغض النظر عن الموافقة على قانون الرهن العقاري من عدمه لكن اقرار القانون سريعا قد يؤدي لخفض تكلفة الاقراض بواقع نقطة مئوية الى نقطتين.

(الدولار يساوي 3.75 ريال سعودي)