



capitas  
groupinternational

Publication: Al Yaum

Date: August, 3, 2011

Country: KSA

# مخزون المنازل الحالي يميل نحو العملاء الأثرياء

▲ ارتفاع متواصل في أسعار الأراضي والفيلات الأصغر تتفوق على مثيلاتها الأكبر

● رويترز - الرياض

أوضح تقرير أن مخزون المنازل الحالي يميل بشكل غير متناسب نحو العملاء الأثرياء، وبالتالي فإن أسعار الفيلات الأصغر ترتفع أسرع من أسعار الفيلات الأكبر. وأشار تقرير شركة كابيتاس جروب الدولية التابعة للمؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص إلى أن أسعار الفيلات الصغيرة ارتفعت في شرق الرياض بنسبة 30 بالمائة خلال ستة أشهر في حين ارتفعت أسعار الفيلات الأكبر حجماً بنسبة 17,2 بالمائة فقط.

وذكر التقرير " أن ارتفاع أسعار الأراضي في المملكة يمثل أحد أكبر العوائق أمام توفير المنازل، مشيراً إلى أن تحفيز العرض على المنازل هو مشروع أكثر تعقيداً يتأثر بعدة عوامل من بينها الأسعار الآخذة في الارتفاع للأراضي ونفاد المنازل العدة للبيع والنقص في طرائق البناء الفعالة والعدد المحدود للمطورين العقاريين. كما أشار التقرير إلى عوامل أخرى تشمل بطء إجراءات الحصول على موافقة البلديات وهوامش الربح الكبيرة وقلة



مخزون المنازل الحالي يميل نحو الفيلات التي يطلها الأثرياء. ( اليوم )

قال لرويتزر خلال مقابلة في مايو الماضي: إن شركته تعترم إطلاق شركة للرهن العقاري في المملكة أولى قدره 3 مليار ريال. وأوضح صديقي في ذلك الحين أن كابيتاس من تأسيس 60 بالمائة من الشركة وتعترم إطلاقها في الربع الثاني من 2012. وسيكون المقر الرئيسي للشركة في جدة وسيكون لها فروع في الرياض والخبر.

ويؤدي عدم وجود قانون تمويل عقاري واضح المعالم لغياب الإطار الذي يحكم الملكية العقارية مما يثني البنوك الأجنبية عن إقراض شركات البناء ويجول دون دخول شركات بناء خاصة إلى السوق. ويقول خبراء بالقطاع: إن معدل انتشار التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية اثنين بالمائة 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 إقرار القانون سريعا قد يؤدي لخفض تكلفة الإقراض بواقع نقطة مئوية إلى نقطتين.

عبر إنشاء قدرة شرائية من خلال التمويل ما يتيح للزبائن التسديد على دفعات بدلاً من دفع مبلغ مقطوع يفوق قدراتهم... يتوقع أن تخفف الفائدة الناتجة عن القطاع المالي في هذا المجال بالإضافة إلى تطبيق قانون الرهن العقاري الذي طال انتظاره بعضاً من الضغط في هذا الصدد. وكان مفيد صديقي الرئيس التنفيذي لكابيتاس

على القانون قريباً إذ يأتي على قائمة أولويات مجلس الشورى بعد قرارات خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز بدعم القطاع العقاري من خلال منح شملت تخصيص 250 مليار ريال لتشجيع 500 ألف منزل جديد، ورفع الحد الأعلى لقيمة قروض صندوق التنمية العقارية إلى 500 ألف ريال من 300 ألف. وقال تقرير كابيتاس: " يمكن تعزيز طلب الزبائن

من المتوقع أن تحتاج شركات التطوير العقاري الخاصة والحكومية لبناء نحو 275 ألف وحدة سنوياً حتى عام 2015. ويجري الإعداد لقانون الرهن العقاري السعودي المنتظر منذ عشر سنوات تقريباً إلا أن هناك توقعات تقرب إقرار القانون بعدما صرح عبدالله الشيبان عضو مجلس الشورى السعودي في مارس الماضي إن من المتوقع أن تجري الموافقة

الرجية في تمويل أعمال البناء وإهمال الشرائح ذات الدخل المتوسط. لكنه أضاف: " أكثر تلك العوامل إلحاحاً هي أسعار الأراضي وتوافر تمويل أعمال البناء والنقص في نماذج التنمية المجتمعية المستدامة". وكان تقرير للبنك السعودي الفرنسي قال: إن المملكة تحتاج لبناء 65 مليون مسكن جديد بحلول 2015 لتلبية الطلب المتزايد على المساكن، وقال: إن