



capitas
groupinternational

Publication: Al Yaum

Date: August, 3, 2011

Country: KSA

الأربعاء 3 رمضان 1432 هـ، 3 أغسطس 2011م - العدد 13928

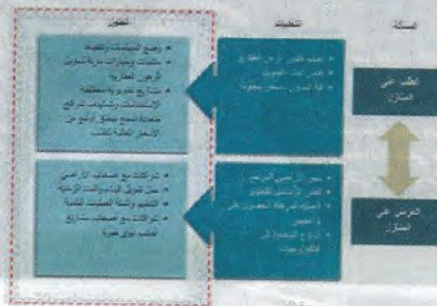
اليوم

دراسة تقدم آليات جديدة لزيادة تمويل مشاريع البناء

تستهدف 70 بالمائة من المنازل القائمة للاسر ذات الدخل المتوسط

وبحسب ما ورد في التقرير، فإن كابيتاس أشارت إلى أن الأسواق العقارية المتطورة كسفنافية نجت في التقلب على هذه العوائق من خلال تطبيق حلول مؤتمنة لا تيسر المطورين فقط بل أيضاً المستخدمين النهائيين والشارين. بالنظر إلى التحديات الهائلة التي تواجه قطاع الإسكان، من الضروري أن تسرع الملكة عملية أتمتة العقارات لتحقيق أهدافها الطموحة.

في حين بدأ ذلك، تبقى الحاجة إلى متابعة سريعة للأمر وجعله أوسع نطاقاً وأشمل. وأخيراً، أوصت كابيتاس بضرورة تغيير في عقلية المطور المحلي من التركيز فقط على بناء منازل إلى تحقيق نماذج تخطيط رئيسي مستدامة توفر حلولاً شاملة عبر دمج المنازل، والمتنزهات، والمباني المجتمعية معاً في مشروع واحد، ووفقاً لكابيتاس، فإن خطوة باتجاه نماذج تنمية مستدامة في المجتمع ستتيح للمطورين تلبية احتياجات المواطنين السعوديين والحفاظة في الوقت عينه على هوامش على التنمية الكلية من خلال إنشاء تدفقات مداخيل متعددة. ويمكن تحقيق ذلك من خلال دمج العناصر التجارية والمنازل المعدة لذوي الدخل المتوسط في مشاريع تنمية. بهذه الطريقة، فإن تكاليف بناء مساحات مشتركة وأبنية مجتمعية كالمتنزهات والمراكز المجتمعية، بالإضافة إلى الوحدات ذات الأسعار المعقولة وكلفة الأراضي المتزايدة باستمرار يمكن تحمّلها بواسطة الهوامش الأعلى التي جرى التوصل إليها من منازل ذوي الدخل المتوسط إلى منازل ذوي الدخل المرتفع وتدفع دخل متكرر من الوحدات التجارية.



قفزت أسعار الأراضي بمعدل 29,3 بالمائة عن العام السابق، على أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي شرق الرياض بمعدل 14,3 بالمائة. ونتيجة لذلك، تستهدف 70 بالمائة من المنازل القائمة فئة العشرة بالمائة العليا من الأسر بحسب الدخل.

تحصل على تمويل من البنوك لا تستطيع ذلك عادة إلا على أساس مجازفة الشركات الراعية، ما يترك للاعبين الأصغر حجماً خارج اللعبة فعلياً. وكذلك، فإن البيروقراطية والأنظمة الحكومية القديمة قد أبطأت عملية توفير المنازل. وبحسب تقرير كابيتاس، في حين أن عدة بلدات قامت بمحاولات لأتمتة أقسام من عمليات التخطيط، والموافقة، والإتمام، تبقى هناك حاجة ماسة إلى أنظمة شاملة بما في ذلك تسجيل الأرض، وسند الملكية، وإذن التخطيط، ومراقبة وإتمام أعمال البناء، بالإضافة إلى خدمات أخرى هي حاليًا من اختصاص الدوائر البلدية.

الضرورة للتأهل للحصول على تمويل مصرفي. في حين تمت الموافقة على عملية البيع على الخرائط، وهي آلية يستخدمها المطورون لزيادة رؤوس الأموال لتمويل أعمال البناء، على أساس كل مشروع على حدة في الملكة، ليس الخيار عملياً بالنسبة إلى صغار المطورين الذين يستهدفون مشاريع يضم كل منها أقل من 50 وحدة. وأضاف سريج: ليست البنوك في الملكة العربية السعودية حالياً شديدة الاستجابة لتوفير التمويل لأعمال البناء لهؤلاء اللاعبين الصغار. فالشارع التي دون 100 مليون ريال لا تظهر على ردارات البنوك. وحتى تلك المشاريع الأكبر التي

اصدرت احدي الشركات المتخصصة في سوق العقارات تقريراً بين أسعار الأراضي الآخذة بالارتفاع على أنها العائق الأكبر أمام توفير مخزون من المنازل، ولا سيما المنازل ذات أسعار معقولة، حيث بلغ ارتفاع الأسعار المطلوبة للأراضي في العام 2010 عن العام الذي سبقه بنسبة 18,3 بالمائة في جدة و20,2 بالمائة في الخبر. أما في شمال الرياض فقد قفزت أسعار الأراضي بمعدل 29,3 بالمائة عن العام السابق، على أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي شرق الرياض بمعدل 14,3 بالمائة. ونتيجة لذلك، تستهدف 70 بالمائة من المنازل القائمة فئة العشرة بالمائة العليا من الأسر بحسب الدخل.

ويقول وحيد سريج: "إن مزيج أسعار الأراضي المرتفعة والخص في الوحدات الأصغر حجماً فاقم مشكلة الإسكان فقد أظهر بحثنا أن أسعار الفيلات الأصغر ترتفع أسرع من أسعار الفيلات الأكبر.

وأكد المطورون في جدة، مثلًا، أن الفيلات ذات الأسعار المعقولة والتي تبلغ مساحتها 350 مترًا مربعًا والبيعة بـ 900 ألف ريال سعودي منذ ستة أشهر، تباع عمومًا اليوم بما يزيد عن 1,2 مليون ريال.

وأشارت كابيتاس إلى أن عائقاً آخرًا أمام زيادة توفير المنازل هو النقص في الحصول على تمويل لأعمال البناء من البنوك. ووفقاً لتقديرات كابيتاس، فإن تطوير ما يقدر بـ 60 إلى 70 بالمائة من مخزون المنازل ذات الأسعار المعقولة سيقع على عاتق صغار المطورين الذين يعجزون عن تلبية متطلبات رؤوس الأموال والرهنون