



capitas
groupinternational

Publication: Okaz

Date: August, 13, 2011

Country: KSA

Page: P. 38

عكاظ

بسم الله الرحمن الرحيم

نص الحديقة

تقرير: ارتفاع أسعار الأراضي أبرز تحديات الإسكان في المملكة

محمد صجلان - جدة

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، كالمتخزعات والمراكز المجتمعية، بالإضافة إلى الوحدات ذات الأسعار المعقولة وكلفة الأراضي المتزايدة باستمرار يمكن تحملها بواسطة الهوامش الأعلى التي جرى التوصل إليها من منازل ذوي الدخل المتوسط إلى منازل ذوي الدخل المرتفع وتدفق دخل متكرر من الوحدات التجارية.

وقال نفيذ صديقي الرئيس لكابيتاس جروب الدولية إن التخطيط المعقد للمجتمع، والتصميم الفعال والشامل، والتركيز المستمر على المحافظة على الأصول التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من التخطيط الرئيس في المجتمع تتطلب خبرة غير موجودة حالياً في الأسواق السعودية ويهدف ملء هذا الفراغ في المملكة أقامت كابيتاس جروب الدولية علاقات استراتيجية مع خبراء تقنيين عالميين قاموا بتنفيذ مشاريع بناء مجتمعية على نطاق واسع في الخارج. وأضاف صديقي: «كنا حذرين جداً في انتقاء الشركاء المناسبين الذين يملكون خبرة في الأسواق الأحدث التي أظهرت بعض المميزات الواضحة في السوق السعودية».

وبرر التقرير أن وقع الاستعانة بخبراء من الخارج سيكون مضاعفاً، من حيث أنه لن يسرع فقط تسليم مشاريع الإسكان في المملكة، بل سيرفع أيضاً مستوى المقاولين المحليين ويرسي أسساً أكثر استدامة في المجتمع تساهم في رخاء ورفاهية المملكة وسكانها.

المملكة، إذن التخطيط، ومراقبة وإتمام أعمال البناء، بالإضافة إلى خدمات أخرى هي حالياً من اختصاص الدوائر البلدية.

وبحسب ما ورد في التقرير، فإن كابيتاس أشارت إلى أن الأسواق العقارية المتطورة كسنغافورة نجحت في التغلب على هذه العوائق من خلال تطبيق حلول مؤتمنة لا تيسر المطورين فقط بل أيضاً المستخدمين النهائيين والشائرين. بالنظر إلى التحديات الهائلة التي تواجه قطاع الإسكان من الضروري أن تسرع المملكة عملية أتمتة العقارات لتحقيق أهدافها الطموحة، في حين تبقى الحاجة إلى متابعة سريعة للامر وجعله أوسع نطاقاً وأشمل.

وأخيراً، أوصى التقرير بضرورة تغيير عقلية المطور المحلي، من التركيز فقط على بناء منازل إلى تحقيق نماذج تخطيط رئيس مستدامة توفر حلولاً شاملة عبر دمج المنازل، والمتخزعات، والمباني المجتمعية معاً في مشروع واحد.

ووفقاً لكابيتاس، فإن خطوة باتجاه نماذج تنمية مستدامة في المجتمع ستتيح للمطورين تلبية احتياجات المواطنين السعوديين والمحافظة في الوقت عينه على هوامش على

من مخزون المنازل ذات الأسعار المعقولة سيقع على عاتق صغار المطورين الذين يعجزون عن تلبية متطلبات رؤوس الأموال والرهون الضرورية 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 المملكة، ليس الخيار عملياً بالنسبة إلى صغار المطورين الذين يستهدفون مشاريع يضم كل منها أقل من 50 وحدة.

وأضاف سريج: «ليست البنوك في المملكة حالياً شديدة الاستجابة لتوفير التمويل لأعمال البناء لهؤلاء اللاعبين الصغار، فالمشاريع التي دون 100 مليون ريال لا تظهر على ردارات 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، فإن البيروقراطية والأنظمة الحكومية القديمة قد أبطأت عملية توفير المنازل، في حين أن عدة بلديات قامت بمحاولات لأتمتة أقسام من عمليات التخطيط، والموافقة، والإتمام، تبقى هناك حاجة ماسة إلى أنظمة شاملة بما في ذلك تسجيل الأرض، سند

أكد تقرير عقاري أن أسعار الأراضي الأخذة في الارتفاع هي العائق الأكبر أمام توفير مخزون من المنازل، ولا سيما المنازل ذات أسعار معقولة في السوق.

وأشار التقرير الذي أصدرته كابيتاس جروب التابعة للمؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص بعنوان «مواجهة التحدي الإسكاني السعودي.. الحاجة إلى مقاربة شاملة» أن معدل الأسعار المطلوبة للأراضي ارتفع في العام 2010 عن العام الذي سبقه بنسبة 18,3 في المائة في جدة و20,2 في المائة في الخبر، في شمال الرياض قفزت أسعار الأراضي بمعدل 29,2 في المائة عن العام السابق على أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي شرق الرياض بمعدل 14,3 في المائة، ونتيجة لذلك تستهدف 70 في المائة من المنازل القائمة فئة العشرة في المائة العليا من الأسر حسب الدخل.

ويقول وحيد سريج نائب الرئيس التنفيذي في كابيتاس جروب الدولية إن «مزيج أسعار الأراضي المرتفعة، والنقص في الوحدات الأصغر حجماً فاقم مشكلة الإسكان».

وأضاف، أظهر بحثنا أن أسعار الفيلات الأصغر ترتفع أسرع من أسعار الفيلات الأكبر، وأكد المطورون في جدة، مثلاً، أن الفيلات ذات الأسعار المعقولة والتي تبلغ مساحتها 350 متراً مربعاً والمبيعة بـ 900 ألف ريال منذ ستة أشهر، تباع عموماً اليوم بما يزيد عن 1,2 مليون ريال.

وأشارت كابيتاس إلى أن عائقاً آخر 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 في المائة



وحيد سريج