Date

Newspaper EQTISADIAH

Article Press Report

13/12/2007

في ظل غياب أي تشريعات تنظم سوق الرهن العقاري في المملكة . . المدير التنفيذي لشركة «تمليك» ؛ نقص التمويل العقاري حرم الاقتصاد الوطني من عوائد مالية كانت ستدعم الازدهار الاقتصادي

العقارية. وأكد حاجة السوق لآلية واضحة تسير عليها كل الأطراف

الداخلية في عملية تمويل الرهن

العقاري بما يكفل وضوح جميع

«الاقتصادية» من الرياض

Page 6

توقع المهندس زهير حمزة المدير التنفيذي لشركة تمليك المحدودة تحقيق قطاع التمويل العقاري السكني في المملكة معدلات نمو قوية وحقّيقية في حال صدور وتطبيق تشريعات تنظيمية لنظام الرهن العقاري، مشيرا إلى أن تطوير البيئة التنظيمية والتشريعية والقانونية لقطاع التمويل العقاري خصوصا في مجال نظام الرهن العقاري في المملكة، سينعكس إيجابا على أحجام الطلب.

وطالب حمزة خلال حديث له مول واقع وتحديات قطاع التمويل العقاري المحلي في ظل غياب أي تشريعات تنظم سوق الرهن العقاري في السعودية والضوابط المفروضة على الجهات الممولة مثل البنوك بضرورة تطوير أدوات إعادة تمويل الرهن العقاري، فصوصا مع ما يشهده قطاع السندات المالية الإسلامية التي تطرحها الأسواق المالية الاسلامية والاقليمية من تطورات هيكلية وتنظيمية واسعة تمهيدا لتكريسها كإحدى أدوات التمويل المالي، مضيفا أنه يمكن توفير تلك المنتجات عن طريق المؤسسات المصرفية القائمة، التي اعتبرها القناة الأولى التي توفر هذا التمويل بالتجزئة، أو عنّ طريق تأسيس شركات تمويل متخصصة بشكل أساسي في نشاط للددا على التمويل العقاري، مش ضرورة استحداث وتطوير كل الاجراءات الكفيلة يتسهيل عملية رهن الوحدات الصغيرة (الشقق). وبيّن نجاح السوق السعودية في إبقاء تكلفة التمويل العقاري داخل القطاع متدنية خلال الأعوام الماضية، واستقرار معدلات أسعار الفائدة، لافتا في الوقت نفسه إلى أن مستويات أسعار الضائدة المحلية ما زالت تقتفي أثر أسعار الفائدة في الأسواق العالمية، مؤكدا أن مرحلة قريبة مقبلة سيؤدي فيها اعتماد أسلوب الرهن



العقارى إلى الربط بين نشاط القطاع العقاري ومستوى أسعار الوحدات المعروضة مع حركة أسعار الفائدة وهو الإطار المحدد لنشاط القطاع عالميا، والمدعوم بتشريعات عصرية تنظم عمل مؤسسات وشركات تقييم العقار، التي طالب بأن يتم استحداث معايير جديدة لتلك الشركات في المملكة تكفل تحقيق مستويات أعلى من المهنية والاحترافية

م. زهير حمزة

تحفظ حقوق الأطراف كافة. وأشار حمزة إلى أن نقص توافر التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية قدحرم الاقتصاد الوطني من عوائد مالية كانت ستدعم طفرة اقتصادية كبيرة داخل هيكل الاقتصاد الوطني، وهي العوائد المالية المتمثلة في قيمة النقص القائم اليا في السوق العقارية السعودية، في شقي التمويل والمعروض، التي لو كانت متاحة مثل هذه الأنواع من التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية لاستخدمت في مجالها الصحيح، ولحققت إضافة حقيقية بشكل مباشر بما تمثله من تنمية سادية عامة للبلد وخلق AT 81 وظائف جديدة وتحرك سوق الأراضي ومواد البناء، ليتحقق كحصبلة متوقعة من ذلك كله ريع معدلات دوران عجلة الاقتصاد الوطني، المدعومة بقوة من نمو القطاع، وربما كانت هذه الإضافة غير المباشرة لاتقل أهمية أبدا عن الإضافة المباشرة لمثل وجود بيئة السوق التمويلية

الإجراءات الكفيلة بتسهيل حصول المواطن على التمويل العقارى، مشيرا إلى أن تطبيق نظام الرهن العقاري الجديد سيسهم فى احداث تطوير كبير في نشاط تمويل قروض الإسكان، كما هو حاصل في البلدان المتقدمة، حيث إن نسبة التمويل السكنى في المملكة تبلغ 2 في المائة من الناتج المحلي الإجمالي، بينما تبلغ في ماليزياً 17 في المألة وفي الولايات المتحدة 50 في المائة وفي المملكة المتحدَّة 72 في رسي المائة. وعرض حمزة واقع أرقام ومحددات القطاع العقاري في المملكة، مستندا إلى تقرير وكالة الأمم المتحدة للسكان، الذي جاء فيه أن عدد سكان المملكة نحو 37,2 مليون نسمه في عام 2025م، ونحو 49,5 مليون نسمة في عام 2050م، بزيادة قدرها 12,3 مليون نسمه، لافتا إلى أن فئة الشباب تشكل غالبية المجتمع السعودي، نتيجة لارتفاع معدل المواليد خلال الأعوام الثلاثين الماضية، حيث يشكل الشباب دون سن 30 عاما ما نسبته 75 في المائة من إجمالي السكان، ومن هم دون سن 15 عامًا نحو 45 في المائة، مؤكدا أن هذه الاعتبارات السكانية شل الأساس الذي يستند إليه الطلب المستدام في السوق العقارية، وبالتالي الطّلب على خدمات الوحدات السكنية في الأعوام المقبلة خصوصا، حيث يتوقع أن يستمر الطلب على الوحدات السكنية خلال الأعوام المقبلة نتيجة بلوغ عدد كبير من السكان سن الزواج.

وحول أسباب ارتفاع الإيجارات في المملكة أوضح حمزة أن السبب يعود إلى زيادة الطلب على السنوات السابقة. العقارات السكنية والتجارية، خصوصا المكاتب في المدن الرئيسية، مشيرا إلى أن الإيجارات كانت قبل الارتفاع الأخير مسيطر



20% معدل زيادة الإيجارات في مدينة الرياض وهوالأعلىعلىمستوىالمملكة

ستوى

معات

الى أن مدينة الرياض قد شهدت عليها لعدد من السنوات حا أصبحت إلى وقتنا الحالى الأقل أعلى معدلات الزيادة في الإيجارات على مستوى المملكة حيث ارتفعت توى مقارنة بدول ال فليج الإيجارات فيها بأكثر من 20 في المجاورة، مرجعا تشكل أسباب المائة، مشيرا إلى أن هذه الزيادات ارتفاع مستويات إيجارات المساكن على مدار السنة الماضية مع بدء جاءت إلى جانب ارتضاء الطلب يبجة لمحدودية مس دخول الشباب السعودي سوق العرض، حيث يتوافر القليل من العمل وبحثه عن الوظائف الوحدات والشقق السكنية والمساكن المقبولة من حيث والمستعلق المدن الرئيسية، حيث الإيجار في المدن الرئيسية، حيث قـال إن تـقـديـرات تـقـريـر الصغيرة ذات السعر المعقول والمنتشرة حول مركز المدينة. وفيما يخص فئة المج اقتصاديات السعودية الصادر السكنية أكد حمزة ارتفاع إيجارات أخيرا عن البنك السعودي البريطاني (ساب) اعتبرت أن هناك 45 في المائة من السعوديين المجمعات السكنية في المواقع الرئيسية خلال العآم الفائت بنسبة 15–20 في المائة، وبنسبة 10– يسكنون بالأجرة، يضاف إلى ذلك 15 في المائة لبقية المناطق. وقد لتمرار الهجرة الداخلية من القرى إلى المدن وإن كان ذلك

ارتفع الطلب على المجمعات بمعدل أقل مما كان عليه الحال في السكنية في الرياض بشكل جعلها دوما ممتلئة أو شبه ممتلئة مقارنة بماكان عليه الحال قبل سنتين وقدر حمزة ارتضاع الإيجارات وسنار مسره (ريضاع الإيجارات) السكنية في المملكة بنسبة 15 في المائة في السنة الماضية، لافتا حينما كانت المساكن الخالية في المجمعات متوافرة بسهولة،

واصفا الأسعار في مدينة جدة بالأكثر انضباطا منها في مدينة الرياض، واعتدالها في المنطقة الشرقية بارتفاع لم يتجاوز 10 في المائة.

وأشار حمزة إلى أنه مع توسع الأعمال التجارية، نجد أن الطلب على العقارات التجارية وخصوصا المكاتب آخذ في الارتفاع، في الوقت الذي تتخوف فيه بعض التقارير الأقتصادية المتخم في القطاع العقاري من عدم قدرة السوق على توفير مساحات تجارية جديدة قبل العام 2008م، فيما تشير تقارير ميدانية أخرى إلى ارتفاع متوسط سعر المتر المربع الواح في طريق الملك فهد في الرياض من 400 ريال في السنة قبل سنة ف إلى أكثر من 1400 ريال في ہ نص الوقت الحالي، أي بزيادة نسب 250 في المائة، متوقعا أن يص شراء وحدة عقارية أكثر جاذبية من الإيجار.

