



## قرب صدور قوانين الرهن العقاري يحرك الطلب على العقار وتمويل المساكن

يشهد معرض جدة لتطوير المدن والاستثمار العقاري - سيتي سكيب جدة مشاركة أكثر من 50 عارضاً محلياً وخليجياً يستعرضون مشاريعهم لقاعدة زوار واسعة يتوقع أن تصل إلى 10,000 زائر على مدى أيام المعرض الثلاثة الذي افتتح فعالياته يوم أمس صاحب السمو الملكي الأمير مشعل بن ماجد بن عبدالعزيز، محافظ جدة. ويأتي هذا الحدث السنوي في وقت هام يعكف فيه اللاعبون الرئيسيون في قطاعي التطوير العقاري وتمويل المساكن على تعديل استراتيجياتهم لتتماشى مع قوانين الرهن العقاري التي أعلنت عنها مؤسسة النقد العربي السعودية الأسبوع الماضي.

أهم شركات العقار الكبرى جميعها حاضرة في المعرض، لكن البنوك السعودية وشركات تمويل المساكن كانت الأكثر بروزاً، وأوضح الأستاذ حسين الحارثي، نائب الرئيس والعضو المنتدب لشركة المعارض الوطنية أن "هذا يشير بوضوح إلى الطلب الهائل على خدمات تمويل المساكن في المملكة. أما زيادة فعاليات المعرض، فقد جاءت لتواكب إقرار قانون الرهن العقاري والقوانين الثلاثة الأخرى التي نشرتها مؤسسة النقد، وحفزت بوضوح المطورين والممولين على اتخاذ إجراءات سريعة والقيام بالاستعدادات اللازمة لتقديم حلول مبتكرة تتماشى مع القوانين الجديدة."

ومن بين أبرز العارضين، قدمت شركة الاستثمارات الرائدة، الذراع الاستثمارية للمؤسسة العامة للتقاعد، مشروعها السكني الجديد الذي تعتمز تطويره في محافظة جدة بحي أبحر الجنوبية، ويتوقع أن يغطي 10% من إجمالي احتياجات السوق العقاري بالمملكة للأعوام العشرة القادمة، حيث سيزود السوق بثمانية آلاف وحدة سكنية سيتم تطويرها دفعة واحدة على مساحة 2,5 مليون متر مربع.

يضم المشروع عشرة أحياء سكنية، خمس منها ستخصص للفلل والخمس الأخرى للعمائر، بالإضافة إلى منطقة مركزية للاستخدام المتعدد. كما يحتوي المشروع على 24 مدرسة و15 مسجداً، ومستشفى عاماً، وناحٍ صحي، وفندقاً تدعمها مجموعة من المحال التجارية لخدمة زوار الحي.

مكين كابيتال، المجموعة الاستثمارية المتخصصة النشطة، حاضرة في سيتي سكيب جدة هذا العام، حيث تعمل من خلالها على الترويج لصندوقها العقاري البالغة قيمته 83 مليون ريال، والذي يستثمر في مشروع "فلتي" السكني في موقع مميز في أبحر شمالي جدة، ويضم 52 فيلا راقية بخمس أحجام وتصاميم هندسية تلي مختلف الأذواق وأنماط الحياة. ويشير الأستاذ بدر الحماد، الرئيس التنفيذي لشركة مكين كابيتال إلى أن الموقع تم اختياره بكل عناية ليقدم بيئة سكنية مرموقة حيث تتشكل معالم جدة الجديدة. وقال الأستاذ الحماد "من المقرر أن ينتهي تطوير المشروع خلال العامين المقبلين، وسيتضمن الخدمات والمرافق التي يحتاجها لضمان أسلوب حياة هادئ ومرن وناجح."

ومن بين أبرز المشاركين للعام الثالث على التوالي، شركة إيوان العالمية للإسكان، التي استحوذت مرة أخرى على اهتمام خبراء العقار بالمملكة والمتطلعين لتملك منازلهم الخاصة، وذلك من خلال مشروعها الثاني الفريدة من نوعه وهو مشروع "الميار" السكني الجديد الذي سيتم تطويره بمنطقة ذهبان شمال جدة.

يمتد مشروع الميار السكني على مساحة قدرها 333,777 متر مربع بجوار مشروع الفريدة السكني، وسيستفيد سكانه من مساجد وخدمات صحية وتعليمية ومراكز تسوق، ومرافق ترفيهية ورياضية، والتي تتميز بمعاييرها العالمية. وتولي إيوان العناصر الجمالية لمشروع الميار رعاية خاصة، حيث حرصت على تزويده بمساحات خضراء واسعة والعديد من الحدائق الممتدة.

ويؤكد الأستاذ رياض الثقفي، الرئيس التنفيذي لشركة إيوان العالمية للإسكان أن "هذه المشاريع تهدف إلى تلبية الطلب المتنامي على العقار في كلا القطاعين السكني والتجاري، ومهمتنا هي بناء وتقديم خيارات متميزة للعقارات تدعم النمو الاقتصادي المتسارع للمملكة، والنمو السكاني المتزايد حتى العام 2025م وما بعده."

ويشير الأستاذ الحارثي إلى أن "بعض القضايا الأساسية التي تواجه قطاع العقارات بالمملكة هو نقص الخيارات السكنية لكافة شرائح المجتمع السعودي، وانفتاح سوق العقار السعودي على نطاق أكبر من السياح والمغتربين والزوار، والدفع نحو تصميم مشهد عقاري سعودي يعكس المتطلبات الاجتماعية، وطموحات الحكومة."

شركة سمو العقارية، التي تدعم المعرض مرة أخرى كراع رئيسي، كشفت هذا العام عن مشروع "ضاحية سمو" الجديد والطموح في بوابة مكة بالمنطقة الغربية. وصرح المهندس خالد التلمساني، الرئيس التنفيذي لشركة سمو العقارية بأن "المشروع يحتضن مدينة مبتكرة سيتم تطويرها على الطرف الغربي من منطقة مكة المكرمة بالقرب من طريق جدة-مكة السريع، وذلك على مساحة تقارب 1.8 كيلو متر مربع، وسيقدم المساكن المناسبة لحوالي 25,000 نسمة."

زوار معرض سيتي سكيب جدة 2013 استقطبهم كذلك مشروع مشارف السكني الذي تعتمزم شركة كنان الدولية للتطوير العقاري تطويره على مساحة قدرها مليون متر مربع شمال جدة، ويقدم نطاقاً واسعاً من المنتجات العقارية مثل الفلل، والشقق، والأراض السكنية والتجارية لذوي الدخل المتوسط. والمرحلتين الأولى والثانية من المشروع تم بيعهما بالكامل، وقد بدأ تسليم الوحدات السكنية الجاهزة بالمرحلة الأولى منذ نهاية العام الماضي 2012م.

على صعيد شركات تمويل المساكن، تشارك شركة كابيتاس جروب الدولية، وكان وحيد سراج، نائب الرئيس التنفيذي، ورئيس قسم خدمات إدارة التطوير بالشركة قد صرح "من الفكرة الأولى إلى تقييم دراسة الجدوى، وتشكيل خطة التطوير، وإدارة التصميم وحتى مرحلتي التنفيذ والتسليم، المشاريع العقارية الهامة يجب أن تدار برؤية حصيفة وعبر ممارسات مهنية ومحترفة. ونحن ملتزمون بتقديم ذلك عبر خدماتنا المختصة بإدارة تطوير المشاريع. إننا نرى مستوى النشاط الذي يتميز به سيتي سكيب هذا العام باعتباره انعكاساً لأهمية نمو العقار بجدة، وإنه ليسعدنا بأن نكون جزءاً من هذا الحدث الهام."

هذا وقد دشنت قمة القطاع السكني والإسكان المُيسر أعمالها أمس بكلمة للأستاذ زهير حمزة، المدير التنفيذي لشركة تمليك، أكد فيها أن "مشاركتنا في سيتي سكيب جدة والأحداث المماثلة له، تركز على جمع كافة أطراف القطاع العقاري معاً وتحفيزهم على الحوار على إيجاد الحلول مما يتطلب التعاون بين القطاعين العام والخاص، فبدون هذا التعاون، سيكون حل أزمة الإسكان في البلاد صعباً للغاية."

ومن بين أبرز المتحدثين هذا العام، سلط الأستاذ رياض الثقفي على التعريف الدولي للسكن الميسر، ومتطلبات المجتمع السعودي. وقال الأستاذ الثقفي "القضايا الأساسية التي تواجه الطلب على السكن الميسر بالمملكة هو النمو السكاني المتزايد ومستويات الدخل، لكننا أيضاً نواجه قضايا داخلية مثل تصاعد أسعار الأراضي، والثقافة المجتمعية، حيث يفضل الأفراد المساكن الكبيرة، والمنازل باهظة الثمن، وعدم استعداد البنوك لتقديم خدمات تمويل المشاريع، والعقبات المتعلقة بالتراخيص. ومن أجل حل هذه القضايا، يجب أن يعمل القطاع الحكومي مع المطورين في القطاع الخاص."

وبعد إطلاق المبيعات العامة لمشروع أبراج الهلال 2 في باب جدة، استعرضت شركة إعمار الشرق الأوسط في سيتي سكيب جدة 2013 أسلوب الحياة المتكامل الذي يقدمه المشروع، وقد تعرف زوار جناح الشركة على مفهومها الجديد "الرفاهية بأسعار معقولة" والذي يتجسد في الوحدات السكنية المصممة بشكل خاص يضع في الاعتبار احتياجات العائلة السعودية، ويجعل السكان جزءاً من أحد أكثر المجتمعات السكنية المرغوبة في مدينة جدة. وقد انتهت إعمار الشرق الأوسط من تسليم الوحدات السكنية في أبراج الهلال 1، المجمع السكني الأول الذي أصبح الآن مجتمعاً متكاملًا.

ويقع مشروع إعمار في موقع مركزي بمنطقة باب جدة، وهو يرتبط مباشرة بالساحة الرئيسية الوسطى وساحة الهلال عبر ممرات للمشاة. ويوفر مشروع أبراج الهلال 2 لسكانه مجموعة متنوعة من المرافق التي تضم منطقة تجارية خاصة، ومراكز صحية ورياضية، ومنتجعات صحياً للسيدات، ومركز رعاية، ونادٍ اجتماعي، ومساحات مخصصة لألعاب الأطفال، ومساح خارجية، ومواقف مجهزة لاستيعاب 525 سيارة، وغيرها الكثير.

وكمثال على الجهات الحكومية التي تبذل الجهود لحل أزمة الإسكان، يأتي مشروع خليج سلمان، الذي تطوره شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، ذراع أمانة جدة، وهو مشروع رائد للعقار الميسر. المشروع يتمتع بموقع استراتيجي في شمال جدة ويمتد على مساحة 3 مليون متر مربع ويضم وحدات سكنية ميسرة تتميز بتصميم عالي الجودة.

وحول المشروع، يقول الأستاذ محمد باواك، نائب الرئيس التنفيذي للشركة "نستغل حضورنا في سيتي سكيب جدة للإعلان عن هذا المشروع، والتواصل مع البنوك، وشركات التمويل، ولنؤكد أننا كمطورون لدينا دور حيوي نلعبه في العمل معاً لإيجاد الحلول للنقص في الوحدات السكنية الميسرة حالياً."

ومع المشاريع الجاري تطويرها في المملكة، ما من شك أن معرض جدة الدولي لتطوير المدن والاستثمار العقاري- سيتي سكيب جدة يعد أحد الأحداث العقارية الرائدة على مستوى المملكة التي تسهم في دعم رؤية حكومة المملكة لتحقيق النمو في صناعة العقارات، وتبسيط الضوء على معالم التنمية والعمرانية المميزة والابتكرة، وتوفير إمكانية الوصول المباشر إلى أكبر سوق عقاري في المنطقة - ألا وهي المملكة العربية السعودية.