

تراجعت أسعار إيجار الوحدات السكنية في أغلب ضواحي المدن الكبيرة نتيجة لحالة الركود في الطلب، بدأت وفقاً للخبراء العقاريين منذ أربعة أشهر، مشيرين إلى أن القطاع العقاري فعلياً في مرحلة تصحيح الأسعار بعد سلسلة القرارات التي عززت فرص الحصول على وحدات سكنية بنظام التملك أو الإيجار المنتهي بالتمليك، وفق الآليات الجديدة التي يتم الإعلان عنها بالاتفاق مع البنوك السعودية أو مباشرة من صندوق التنمية العقارية.

وأكد أصحاب مكاتب عقارية ومتابعون للسوق بالمنطقة الشرقية والرياض - فضلوا عدم ذكر أسمائهم وذلك حتى لا يتأثر عملهم بصفاتهم وكلاء لتجار عقار - : "شهد السوق تغيراً كبيراً في أنماط طالبات السكن في الكثير من المدن؛ إذ أصبح خيار التملك هو الأكثر جذباً للعديد من الباحثين عن وحدات سكنية، بالإضافة إلى أن هناك من يبحث عن وحدات سكنية محددة للإيجار كخيار ثان أو للاستفادة منها في المدن التي يزورها بشكل مستمر ولكنه لا يستقر بها، وتحاول أن تكون بمواصفات وخدمات عالية الجودة، ولا مانع لديهم من الانتظار للحصول على ما يطلبونه".

وبحسب صحيفة اليوم، كانت البداية بعزوف الكثير عن المضاربة في الأراضي، وخصوصاً في أطراف المدن وفي المخططات غير المخدومة، وبعدها بدأت مرحلة الركود الحاصل في قطاع الإيجارات حالياً، والذي بدأ يخفف من وتيرة ارتفاعاته السابقة.

وأضافوا: "يوجد أحياء بأكملها بضواحي مدن الرياض والدمام والخبر وجدة حالياً تعاني كثيراً من اختلال معادلة العرض والطلب، فبعد سنين من ارتفاع معدلات الطلبات وندرة العرض حصل الآن العكس، بعد أن ضخ مجموعة من المستثمرين مبالغ طائلة في بناء وحدات سكنية متنوعة وعرضها للإيجار بأسعار متضخمة تجاوزت 30 ألف ريال سنوياً للوحدة المكونة من 3 غرف وصالة، وكان الجميع يضطرون لدفع هذه المبالغ لعدم توفر البديل أولاً، وعدم وجود حلول أخرى ثانياً".

وتابعوا: «منذ سنتين ومع توجه الحكومة الجاد لحل مشكلة الإسكان وتوفير مسكن ملك لكل مواطن فتح باب الخيارات من جديد وجعل المواطن يحدد هدفاً كان في زمن قديم من الأهداف المستحيلة، وأما الآن فهو هدف يستطيع الوصول إليه من خلال عدة طرق وبإجراءات قانونية واضحة».

من جانبه، قال الخبير الاقتصادي الدكتور سالم باعجاج: «من المنطقي أن تتغير سمات السوق العقارية وتعاد هيكلته وسط هذه القرارات المتتالية، والتي تطمح من خلالها الحكومة إلى تقديم سوق إسكانية مستدامة يحافظ على مكتسباتها».

وأضاف: «وقد ظهرت بوادر هذا الأمر منذ أشهر بعد تغير نوعية الطلبات على السكن وقد لاحظها أصحاب المكاتب العقارية والمستثمرون في هذا المجال، وقد أدى هذا إلى ركود واضح في هذا القطاع، مما أدى إلى تكديس الشقق المعدة للإيجار، ونزول أسعار الشقق المؤجرة بعقودها الجديدة بمعدلات تجاوزت 15 بالمائة».

وقال الخبير العقاري الدكتور عبدالله المغلوث: «من المهم أن يعرف الجميع من مستثمرين وطالبي سكن أو حتى مهتمين بالشأن العقاري عموماً أن القرارات الملكية الصادرة من خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز ستعيد تنظيم السوق وستشكل قوة ضاربة لمعالجة كل الاختلالات السابقة والتشوهات التي أدت إلى تضخم أسعار الإيجارات بصورة غير مقبولة».

وتابع: «القطاع العقاري بدأ مرحلة تصحيح الأسعار وكانت البداية بعزوف الكثير عن المضاربة في الأراضي وخصوصاً في أطراف المدن وفي المخططات غير المخدومة، وبعدها بدأت مرحلة الركود الحاصل في قطاع الإيجارات، والذي بدأ يخفف من وتيرة ارتفاعاته السابقة، ولاحظنا أن هناك نزولاً في الأسعار بنسب 10 إلى 15 بالمائة».

كاتب المقالة :

تاريخ النشر : 20/04/2013

من موقع : موقع الشيخ الدكتور/ محمد فرج الأصفر

رابط الموقع : www.mohammdfarag.com