

النهضة العقارية

الرسوم والأسعار.. معادلة تحتاج إلى توازن

لسنوات طويلة جداً، فالأراضي الاستثمارية لم تُخصص للاحتفاظ بها انتظاراً لارتفاع أسعارها أو تحقيق أرباح رأسمالية فقط، وإنما خصصت لتكون رافداً للتنمية الاقتصادية من خلال إقامة المشاريع الصناعية والتجارية والخدمية، مثل المصانع، والمستودعات، والمحلات التجارية، والمباني الاستثمارية. ومن شأن هذا التوجه أن يزيد من المعروض من الأراضي المطورة، ويُسهّم في تنشيط الحركة العمرانية، والحد من المضاربات العقارية، واستقرار الأسعار على المدى المتوسط والطويل.



○ بقلم:

جاسم محمد الموسوي

يُعد القطاع العقاري أحد أهم محركات الاقتصاد البحريني، فهو لا يقتصر على عمليات البيع والشراء، بل يمتد أثره إلى قطاع الإنشاءات، والخدمات المالية، والاستثمار، وتوفير فرص العمل. ولذلك فإن أي تغيير في الرسوم أو التكاليف ينعكس بصورة مباشرة على حركة السوق وثقة المستثمرين.

وخلال السنوات الماضية، نجحت البحرين في تطوير منظومة التسجيل العقاري وتبسيط الإجراءات، حيث تبلغ رسوم تسجيل عقود البيع (2%) من قيمة العقار، مع تخفيضها إلى (1.7%) إذا تم تسجيل العقد خلال (60) يوماً من توقيعه، في خطوة تشجع على سرعة إتمام المعاملات وتعزيز كفاءة السوق.

لكن يبقى السؤال الأهم: هل المشكلة في الرسوم، أم في الأسعار؟ في الواقع، لا ينظر المستثمر إلى الرسوم بمعزل عن بقية عناصر السوق. فإذا كانت الرسوم واضحة ومستقرة، وكانت الإجراءات سريعة وشفافة، فإنها تصبح جزءاً من كلفة الاستثمار المقبولة. أما إذا ارتفعت كلفة التطوير نتيجة زيادة أسعار الأراضي، ومواد البناء بسبب الحرب، وارتفاع أسعار الفائدة المصرفية، ورسوم الخدمات، فإن ذلك ينعكس في النهاية على سعر العقار الذي يتحملة المشتري.

إن السوق العقاري الصحي لا يقوم على خفض الرسوم فقط، ولا على ترك الأسعار ترتفع من دون ضوابط، وإنما على تحقيق توازن بين حقوق جميع الأطراف. فالطور يحتاج إلى بيئة مستقرة تمكنه من الاستثمار بثقة، والمواطن يبحث عن سكن بسعر معقول، والدولة تسعى إلى سوق جاذب يحقق النمو ويعزز مساهمة القطاع العقاري في الاقتصاد الوطني.

وفي هذا السياق، جاء قرار وزير شؤون البلديات والزراعة رقم (179) لسنة 2025 بإضافة مادة جديدة إلى القرار رقم (22) لسنة 2005 بشأن الرسوم البلدية، والذي يقضي بفرض رسم شهري ثابت مقداره 100 فلس عن كل متر مربع من الأراضي الاستثمارية غير المطورة التي تتوافر بها مرافق البنية التحتية، على أن يبدأ تطبيقه اعتباراً من 1 يناير 2027. وبرأيي، فإن هذا القرار يمثل خطوة تنظيمية في الاتجاه الصحيح، لأنه يهدف إلى تشجيع ملاك الأراضي على تطويرها واستثمارها بدلاً من إبقائها دون استغلال.



أعلى مبنى في التاريخ من صنع الإنسان برج جدة يعيد مفهوم المنافسة بين ناطحات السحاب

حيث يمكن للسباح والزوار مشاهدة جدة والبحر الأحمر من ارتفاع غير مسبوق.

ومن المرتقب ان يلعب هذا البرد دورا محوريا في دعم عدة قطاعات حيوية، ومن ذلك:

- رفع قيمة الأراضي المحيطة نتيجة وجود معلم عالمي، ما يعزز جاذبية المنطقة للاستثمار العقاري.
- تطوير قطاع الضيافة نتيجة تزايد الطلب على الشقق الفندقية والمرافق السياحية.
- جذب الشركات المحلية والدولية التي تسعى إلى الاستفادة من المساحات المكتبية الفاخرة.
- تنشيط الحركة السياحية والعقارية في جدة وتنويعها.
- الارتقاء بسمعة المدينة وعلامتها التجارية.
- القيمة العلامة التجارية للمدينة، والخاصة، أن برج جدة يمثل فقرة ونقطة نوعية في السباق المحمّد بين ناطحات السحاب. فهذا البرج يؤسس لنحد من نوع آخر، وهو تجاوز الالف متر ارتفاعا.

أمتار، واعدة خرسانية يصل عمق بعضها إلى نحو 105 أمتار.

وصممت الواجهات بحيث لا تكون مجرد غلاف زجاجي، وإنما بتصميم يعتمد على نظام يساعد على تقليل اكتساب الحرارة من أشعة الشمس، ومناطق مظلة ناتجة عن التدرج في شكل الأجنحة، الأمر الذي يساعد على تقليل تعرض بعض المناطق لأشعة الشمس المباشرة، كما أن نظام الجدار الخارجي يساعد على تقليل الأحمال الحرارية وبالتالي خفض استهلاك الطاقة.

وعند اكتمال البرج، سيبضّم عدا كبيرا من الخدمات والاستخدامات، ومن ذلك:

- فندق فاخر يحمل علامة Four Seasons
- شقق فندقية فاخرة.
- وحدات سكنية فاخرة توفر إطلالات مرتفعة على جدة والبحر الأحمر.
- مساحات مكتبية.
- منصة خاصة للمراقبة والمشاهدة هي الأعلى في العالم،

البداية برج المملكة، ناطحة سحاب متعددة الاستخدامات، وهو يشكل العصر الأبرز في مشروع مدينة جدة الاقتصادية، التي تمتد على مساحة 5.3 ملايين متر مربع. ولا يقتصر دور البرج على كونه أطول برج في العالم فحسب، وإنما محرك حيوي وقلب نابض للتطوير العقاري والعمراني في منطقة جدة الاقتصادية.

وتمثل كل زاوية في البرج حكاية معمارية فريدة. فالمبنى بشكله الإجمالي يتخذ شكلاً مستوحى من نمو أوراق النبات من الأرض نحو السماء، ويتكون تصميمه الأساسي من ثلاثة أجنحة أو أضلاع رئيسية تتناقص تدريجياً كلما ارتفع المبنى.

وجرى تصميم جسم البرج بحيث يساع على تقليل الأحمال الناتجة عن دوامات الرياح في الأعلى.

ولا يعتمد البرج على هيكل تقليدي من الأعمدة والجسور كباقي ناطحات السحاب، بل يستند إلى جدران خرسانية مترابطة لمقاومة الأحمال الرأسية والأفقية، إلى جانب قاعدة خرسانية بسماكة تصل إلى نحو 5

بعد توقف امتد حوالي سبع سنوات، عادت الحياة لتدب في برج جدة، البرج الذي ينتظر أن يكون أول مبنى في التاريخ يتجاوز ارتفاعه الكيلومتر.

المشروع بحد ذاته ليس بجديد، إذ ابتدأت أعمال الإنشاء في العقد الماضي، وارتفع هيكل البرج إلى الطابق 63، إلا أن الأعمال توقفت في 2018 لأسباب وتحديات متعددة، قبل أن يعود العمل في البرج رسمياً في يناير 2025 وفق اتفاق بلغت قيمته 7.2 مليارات ريال سعودي، وحددت فترة الانتهاء من الأعمال بحوالي 42 شهراً، ومن المتوقع ان يفتتح في عام 2028.

وحتى تاريخ اليوم، أنجز 43% من الارتفاع الكلي، ليتجاوز ارتفاع هيكل البرج 430 متراً، وتحديدا عند الطابق 107، بانتظار ان يصل الارتفاع النهائي إلى 1000 متر، ويتجاوز بذلك البرج الأعلى حالياً وهو برج خليفة بمقدار 170 متراً، حيث يبلغ ارتفاع هذا الأخير 828.

يعتبر برج جدة الذي سمي في

الأسعار هي المؤشر الأكثر شهرة والأكثر تضليلا

12 مؤشرا لقياس جودة السوق العقاري في أي دولة

إيجاري مستدام، فهذا قد يقود إلى فقاعة عقارية.

الشفافية.. والاستثمارات الأجنبية
كما أسلفنا، تعتبر جودة البيانات والشفافية من أبرز المعايير المحددة لصحة السوق العقاري، وهناك مؤشرات دولية تقيس شفافية الأسواق العقارية، مثل مؤشر الشفافية العقارية العالمي الذي يقارن الأسواق وفق مجموعة من العوامل مثل جودة البيانات، الحوكمة، المعاملات، التنظيم، وأداء السوق. وهو ما يعتبر بالفعل تحديا تواجهه الأسواق العقارية. وتشير منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية إلى أن قياس أسعار العقارات ومقارنتها يواجه تحديات بسبب اختلاف مصادر البيانات والمبجيات وتغطية السوق بين الدول، وهو ما يجعل جودة البيانات عاملا مهما في تقييم الأسواق العقارية.

بالمقابل، فإن البيانات الدقيقة تجعل السعر أكثر واقعية. وتساهم الشفافية في تحسين قرارات المطورين، وتساعد الحكومة على اتخاذ قرارات أفضل خاصة فيما يتعلق بتحديد أماكن نقص المساكن وارتفاع الأسعار والأراضي غير المستغلة وتركز الطلب وقائض الوحدات وبرامج الإسكان المطلوبة وغيرها.

وكما توفرت البيانات الدقيقة والشفافية، كلما انعكس ذلك إيجابا على ثقة المستثمرين، وعلى الاستثمار الأجنبية التي تعد مؤشرا مهما لجاذبية السوق العقارية وجودته. علما بأن الاستثمار الأجنبي قد يكون سيفا ذو حدين. فمن جانب يساهم في دخول رأس المال ويزيد السيولة، ويمول مشاريع جديدة ويدعم قطاع البناء. كما يسهم في توفير وظائف جديدة وتطوير البنية التحتية، ورفع جودة المشاريع، وتنشيط سوق الإيجارات.

ولكن من جانب آخر، قد تخلق التدفقات الأجنبية الكبيرة تحديات إذا تركزت في المضاربة أو العقارات الفاخرة. وقد تقود زيادة الطلب الأجنبي إلى ارتفاع الأسعار وتراجع القدرة على تحمل السكن، وخروج بعض المشترين المحليين من السوق. فضلا عن أن السوق التي تعتمد بدرجة كبيرة على المستثمر الأجنبي قد تصبح أكثر تعرضا للصدمات الخارجية.

وهذا ما يجعل السؤال الأهم ليس كم من الأموال الأجنبية دخلت السوق العقارية؛ بل: ماذا فعلت هذه الأموال داخل السوق؟ فعلا هل مولت مشاريع بناء مساكن جديدة؟ هل أسهمت في خلق فرص عمل؟ هل رفعت جودة العقارات وهل دعمت الإيجارات والعوائد؟

بكتير من الرقم الاسمي.

ومن جانب، ارتفاع الأسعار لا يعني بالضرورة سقوا قوية، لأن أسعار العقارات قد ترتفع لأسباب منها زيادة الطلب الحقيقي، ونمو السكان وعدد الأسر، وارتفاع الدول، أو نقص الأراضي والمعروض. وكذلك انخفاض أسعار الفائدة أو زيادة التمويل العقاري. يضاف إلى ذلك عوامل أخرى مثل ارتفاع تكاليف البناء والمضاربة. لذلك فإن ارتفاع السعر يصبح إشارة إيجابية عندما يكون متوافقا مع نمو الدخل والطلب والإيجارات والنشاط الاقتصادي. أما إذا ارتفعت الأسعار بسرعة بينما بقيت الدخل والإيجارات والنشاط الاقتصادي ضعيفة، فقد يكون ذلك مؤشرا على اختلال في تقييم العقارات.

ثم ان ارتفاع متوسط أسعار المقارات في الدولة لا يعني أن جميع مناطقها تشهد طفرة عقارية. إلى جانب أن سعر الإعلان ليس بالضرورة هو السعر الحقيقي للصفقة. فكتيرا ما يكون سعر العرض الذي يطلبه البائع مختلفا عن سعر الصفقة؛ والمبلغ الذي دفعه المشتري فعليا.

وفي النهاية، ارتفاع الأسعار قد يكون مؤشرا إيجابيا عندما يكون مدفوعا بعوامل اقتصادية أساسية مثل نمو دخول السكان، وزيادة الطلب الحقيقي على السكن، ونمو عدد السكان، وارتفاع النشاط الاقتصادي، وتناسب محدودية المعروض مقارنة بالطلب، وانخفاض أسعار الفائدة وتوافر التمويل بصورة صحية، وارتفاع الإيجارات بالتوازي مع أسعار البيع.

أما ارتفاع أسعار العقارات بسرعة أكبر من دخول السكان والإيجارات والنشاط الاقتصادي، فإن هذا قد يكون علامة على وجود خلل ومشكلة في السوق العقارية. بل قد يكون ارتفاع الأسعار مؤشرا على وجود خطر في السوق خاصة إذا كانت الأسعار ترتفع أسرع من الدخل، أو أسرع من الإيجارات. وكذلك إذا كان الارتفاع يصاحبه توسع سريع في القروض العقارية، أو كان هناك انتشار للمضاربة، كأن يكون شراء العقار بهدف إعادة بيعه بسعر أعلى أكثر انتشارا من الشراء للسكن أو لتحقيق عائد

وحجم المعروض. فكلما كانت البيانات أكثر دقة وشفافية، أصبح تقييم السوق أكثر موضوعية.

12- استقرار السوق وعدم وجود فقاعة. فمثلا، هل يعاني السوق من ارتفاع سريع للأسعار، أو ارتفاع كبير

فمثلا ارتفاع أسعار المساكن وتكاليفها بوتيرة أسرع من الدخول يمثل أحد مصادر ضغط القدرة على تحمل كلفة السكن.

5- حجم المعروض مقارنة بالطلب. فالسوق الجيد يحتاج إلى توازن بين العرض والطلب. ويمكن قياس ذلك عبر معرفة معدل نمو السكان، عدد الوحدات الجديدة، تراخيص البناء، المشاريع قيد الإنشاء، تكوين الأسر الجديدة، نسبة الوحدات الشاغرة. كما أن نقص المعروض المزمّن قد يؤدي إلى ارتفاع الأسعار والإيجارات، بينما الفائض الكبير قد يشير إلى ضعف الطلب.

6- معدل الشواغر العقارية غير المستخدمة أو غير المؤجرة؟ فارتفاع الشواغر قد يكون علامة على فائض المعروض، أو ضعف الطلب، أو ارتفاع الأسعار بصورة غير واقعية.

7- حجم وقيمة التداولات العقارية، وهو مؤشر إلى أن السوق فيه سيولة ونشاط حقيقي. وهو ما يقاس بعدد الصفقات، وقيمتها، وعدد المشترين والبائعين، ومتوسط مدة بيع العقار، ونسبة العقارات التي يتم تخفيض أسعارها قبل البيع. لذلك فإن ارتفاع الأسعار مع انخفاض حاد في عدد الصفقات قد يعطي صورة مختلفة تماما عن ارتفاع الأسعار المصحوب بزيادة النشاط.

8- نمو معدلات الائتمان والقروض العقارية، ونسبة الرهن العقاري إلى قيمة العقار. ونسبة خدمة الدين إلى دخل المقترض، ومعدلات التغير، ومدة القروض.

9- العائد الإيجاري، وهو من أهم المؤشرات الجانبية للمستثمرين.

10- القدرة على تحمل التمويل العقاري. فقد يكون سعر العقار ثابتا، لكن ارتفاع أسعار الفائدة يجعل القسط الشهري أعلى بكثير. لذلك يعتمد صندوق النقد مؤشرا يقيس قدرة الأسرة ذات الدخل المتوسط على التأمل للحصول على قرض عقاري وشراء منزل متوسط السعر، بدلا من الاعتماد على السعر إلى الدخل وحده.

11- شفافية السوق وجودة البيانات مثل أسعار الصفقات الحقيقية وعددها ونوع العقارات ومواقعها ومساحتها وسعر المتر ومدة البيع وبيانات الإيجارات

قد يعتقد البعض أن أسعار العقارات أو نسبة التداولات العقارية هي المؤشرات الأساسية لجودة السوق العقاري وقوته في أي دولة، ولكن في الواقع، ليس بالضرورة أن يسجل السوق العقارية الجيد أعلى ارتفاع في الأسعار، كما أن جودة السوق لا تقاس بالأسعار وحدها، بل بمجموعة مؤشرات تحدد ما إذا كان السوق صحيا ومتوازنا ومستداما، أم أنه يعاني من تضخم أو نقص في المعروض أو ضعف في القدرة الشرائية. وتركز هذه المؤشرات على عدة عناصر مثل الأسعار ودخول السكان والإيجارات وحجم الطلب والمعروض الجديد والتمويل العقاري ومعدلات الشاغر وحجم التداولات.

لذلك تستخدم المؤسسات الدولية مجموعة من المؤشرات بدلا من الاعتماد على مؤشر واحد، فمثل تعتمد منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية OECD، على مؤشرات تشمل أسعار العقارات الاسمية والحقيقية، ونسبة السعر إلى الدخل، ونسبة السعر إلى الإيجار، باعتبارها أدوات تساعد على تقييم القدرة على تحمل كلفة السكن وتطورات السوق.

باختصار، جودة السوق العقارية لا تقاس بـ «كم ارتفعت الأسعار؟»، وإنما بخمسة أسئلة رئيسية: هل الأسعار في متناول السكان؟، هل العرض يواكب الطلب؟، هل التداولات تعكس نشاطا حقيقيا؟، هل التمويل العقاري مستدام؟ وهل البيانات والأسعار شفافة وقابلة للقياس؟

ولقياس ذلك، هناك 12 مؤشرا يمكن الاعتماد عليها لقياس مدى جودة السوق العقاري. وتتمثل في:

1- نسبة سعر العقار إلى دخل الفرد أو الأسرة، ومدى تناسب الأسعار مع قدرة السكان على الشراء. وهو من اهم المؤشرات التي تجيب على سؤال: كم سنة من دخل الأسرة تحتاج لشراء منزل متوسط؟ فكلما ارتفعت النسبة بصورة كبيرة، أصبح امتلاك المسكن أكثر صعوبة.

2- نسبة سعر العقار إلى الإيجار. فارتفاع أسعار البيع بسرعة أكبر من الإيجارات قد يعني أن أسعار العقارات أصبحت مرتفعة مقارنة بالمعائد الذي توفره. وتعتبر هذه النسبة مؤشرا على ربحية امتلاك العقار.

3- نسبة كلفة السكن إلى دخل الأسرة. وهو ما يشمل كلفة القسط العقاري والإيجار والكهرباء والماء والتأمين والرسوم المرتبطة بالسكن.

4- نسبة نمو أسعار العقارات مقارنة بنمو الدخل.

