بسم الله الرحمن الرحيم

كلمة الأمين العام

العقار .. تلك الكلمة الساحرة التي لا يمل الناس الحديث عنها. الكل يعرف أهميته، مقر سكني أو مقر لشركة أو محل للتجارة أو الصناعة فهو يدخل في حياة كل منا رغماً عنه، والكل يتمنى أن يكون صاحب عقار.

والقطاع العقاري محور مهم في ظل التنمية التي نعيشها في المملكة، وهو يسهم بأكثر من ٦٠ مليار ريال من الناتج المحلي الإجمالي. ويقول الاقتصاديون عن العقار إنه محرّك النشاط الاقتصادي وأنه صناعة متنامية، وقد أثبتت الأبحاث والدراسات أن ٩٢ في المائة من الأنشطة ترتبط بقطاع العقار سواء بشكل مباشر أو غير مباشر مثل المقاولات، الديكورات، الأخشاب، الدهانات، الأثاث، وغيرها من الصناعات المكملة لهذا القطاع.

ورغم الأزمة المالية العالمية فإن القطاع العقاري في المملكة مهيأ في المرحلة المقبلة لانتعاشة ملحوظة مع توافر المحفزات الاقتصادية في الاقتصاد السعودي وتوافر البيئة الملائمة لبناء مشاريع عقارية عملاقة تتواكب مع متطلبات السوق السعودية وتغطية الطلب المتزايد على نوعية هذه المشاريع التي تلائم المرحلة المقبلة. حيث إن أكثر من ٥٠ في المائة من سكان المملكة هم من الشباب الذين ينتظرهم المستقبل ويحتاجون إلى المساكن والشقق وغيرها.

وتأتي دراسة غرفة الشرقية لتلقي الضوء على العقار في المنطقة الشرقية، وإمكانيات التوسع وتبصير المستثمرين بالفرص الاستثمارية في هذا القطاع الذي يتمتع بفرص هائلة في الاستثمار بسبب النمو السكاني الكبير.

بل إن صناعة العقار المتنامية يمكن أن تواجه تحدياً كبيراً إذا ما فاق حجم الطلب ما يعرض من وحدات وأراض سكنية معدة لاستخدام ذوي الدخل المحدود على وجه الخصوص.

عدنان بن عبدالله النعيم
أمين عام غرفة الشرقية

المحتويات

كلمة الأمين العام ٣

القسم الأول: اقتصاديات القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية..... ٥

القسم الثاني: أداء القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية..... ٨

القسم الثالث: عوامل انتعاش القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية..... ١٤

القسم الرابع: نمط وخصائص مساكن المنطقة الشرقية..... ٢٢

القسم الخامس: أهم تحديات القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية..... ٢٧

القسم السادس: غرفة الشرقية ودعم القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية ٣١

النظرة المستقبلية للقطاع العقاري في المنطقة الشرقية..... ٣٤

المراجع ٣٥

القسم الأول

اقتصاديات القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

يشغل القطاع العقاري مكانة كبيرة وراسخة في اقتصاد المملكة العربية السعودية، وهناك مجموعة من المؤشرات الاقتصادية التي تعبِّر عن أهمية هذه المكانة، مثل :

مساهمة قطاع العقارات في الناتج المحلي الإجمالي بالمملكة:

- تقدر مساهمة نشاط التشييد والبناء في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية - حسب البيانات الأولية لعام ٢٠٠٧ م - حوالي ٦٥,٠٢ مليار ريال، أي ما نسبته ٤,٥ ٪ من الناتج المحلي الإجمالي، كما بلغت مساهمة ملكية المساكن في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية حوالي ٥٤,٧٨ مليار ريال، أي ما نسبته ٣,٨ ٪ من الناتج المحلي الإجمالي. في العام نفسه، (بينما كانت مساهمة نشاط خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية حوالي ١١٠,٧٣ مليار ريال، أي ما نسبته ٧,٧ ٪ من الناتج المحلي الإجمالي، في العام نفسه).
- تقدر مساهمة نشاط التشييد والبناء في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة - حسب البيانات الأولية لعام ٢٠٠٧ م - حوالي ٥٨,٤٥ مليار ريال، أي ما نسبته ٧,٢ ٪ من الناتج المحلي الإجمالي، كما بلغت مساهمة ملكية المساكن في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة حوالي ٥٢,٩٨ مليار ريال، أي ما

نسبته ٦,٥٪ من الناتج المحلي الإجمالي، في العام نفسه، (بينما كانت مساهمة نشاط خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة حوالي ١٠٢,١٥ مليار ريال، أي ما نسبته ١٢,٦٪ من الناتج المحلي الإجمالي، في العام نفسه، علماً بأن سنة الأساس هي ١٩٩٩م).

التكوين الرأسمالي الثابت الإجمالي لقطاع العقارات في المملكة :

- تقدر قيمة تكوين رأس المال الثابت الإجمالي لإنشاء المباني السكنية بالأسعار الجارية - حسب البيانات الأولية لعام ٢٠٠٧ م - حوالي ٣٤٦٨٩ مليون ريال، مقابل ٣١٩٧٣ مليون ريال في العام السابق.
- بلغ معدل نمو قيمة تكوين رأس المال الثابت الإجمالي لإنشاء المباني السكنية بالأسعار الجارية حوالي ٨,٥٪ ، عام ٢٠٠٧م.
- كما تقدر قيمة تكوين رأس المال الثابت الإجمالي لإنشاء المباني غير السكنية والإنشاءات الأخرى بالأسعار الجارية حوالي ٦٦٠٦٧ مليون ريال -حسب البيانات الأولية لعام ٢٠٠٧ م - مقابل ٦١٦٤٧ مليون ريال في العام السابق.
- كما بلغ معدل نمو قيمة تكوين رأس المال الثابت الإجمالي لإنشاء المباني غير السكنية والإنشاءات الأخرى بالأسعار الجارية حوالي ٧,٢٪، عام ٢٠٠٧ م.

العاملون في النشاط العقاري في منشآت القطاع الخاص بالمملكة:

- بلغ عدد العاملين في نشاط التشييد والبناء، في منشآت القطاع الخاص بالمملكة عام ٢٠٠٧ م حوالي ٢٢٦٨ ألف عامل، مما يمثل حوالي ٣٨,٩٪ من إجمالي عدد العاملين في كافة الأنشطة الاقتصادية الرئيسية في

منشآت القطاع الخاص بالمملكة، في العام نفسه.

- كما بلغ عدد العاملين في نشاط المال والتأمين وخدمات العقارات والأعمال في منشآت القطاع الخاص بالمملكة عام ٢٠٠٧م حوالي ١٠٨ آلاف عامل، مما يمثل حوالي ١,٩٪ من إجمالي عدد العاملين في كافة الأنشطة الاقتصادية الرئيسية في منشآت القطاع الخاص بالمملكة، في العام نفسه.

الرقم القياسي لتكاليف التأثيث المنزلي، والانفاق على المسكن بالمملكة:

- بلغ الرقم القياسي العام لتكاليف المعيشة لجميع السكان ١٠٦ نقاط، خلال عام ٢٠٠٧ م، ليسجل زيادة نسبتها ٤,١ ٪ ، مقارنة بالعام السابق.
- سجل الرقم القياسي لمجموعة التأثيث المنزلي ٩٦,٤ نقطة عام ٢٠٠٧ م ، مرتفعاً بنسبة ١,٣٪، مقارنة بالعام السابق.
- كما سجل الرقم القياسي لمجموعة الترميم والإيجار والوقود والمياه ١٠٩,٢ نقطة، عام ٢٠٠٧ م، مرتفعاً بنسبة ٨,١ ٪، مقارنة بالعام السابق. (علماً بأن سنة الأساس هي ١٩٩٩م) .

نشاط المؤسسات التمويلية والمصرفية في النشاط العقاري بالمملكة:

- **صندوق التنمية العقارية:** بلغ إجمالي قيمة القروض التي قدمها الصندوق منذ إنشائه وحتى نهاية عام ٢٠٠٧ م حوالي ١٣٧,٧ مليار ريال، وبلغ إجمالي قيمة القروض القائمة بنهاية عام ٢٠٠٧ م حوالي ٧٣,٤ مليار ريال، بارتفاع نسبته ٣ ٪ عن العام السابق، كما بلغت قيمة القروض التي قدمها الصندوق

عام ٢٠٠٧ م حوالي ٣,٦ مليار ريال، وتركزت هذه القروض في تمويل المساكن الخاصة، وبلغت تسديدات القروض خلال العام نفسه حوالي ٢,٠ مليار ريال، مرتفعاً بنسبة ١١,٤ ٪ عن العام السابق.

- **البنك السعودي للتسليف والادخار:** بلغت قيمة قروض المساكن (الترميم) التي قدمها البنك خلال ٢٠٠٧ م ، حوالي ١٠٥,٨ مليون ريال، وبعدد ٥٣٠٦ قروض، في العام نفسه، مقابل ٦٨,٥ مليون ريال، وبعدد ٣٤٧٧ قرضاً في العام السابق.
- **المصارف التجارية:** اتجهت المصارف التجارية منذ عام ١٩٩٩ م إلى التوسع نسبياً في منح القروض الاستهلاكية للأفراد، حيث بلغت قيمتها ١٨٢,٦ مليار ريال نهاية ٢٠٠٧ م، وقد بلغت قيمة القروض الممنوحة لأغراض التمويل العقاري حوالي ١٥,٦ مليار ريال، أي ما يمثل ٨,٦ ٪ من إجمالي قيمة القروض الاستهلاكية، وقد ارتفعت قيمة قروض التمويل العقاري بنسبة ١٤,١٪ عن العام السابق.

القسم الثاني

أداء القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

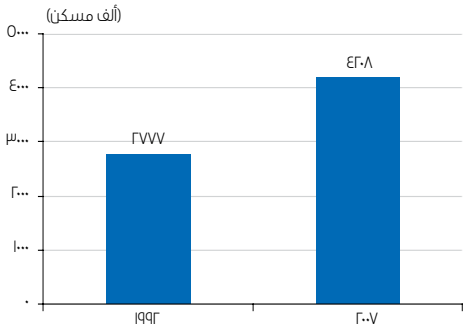
تتميز المنطقة الشرقية بسوق عقاري قوي، وشهدت المنطقة في السنوات القليلة الماضيةطفرة كبيرة في نشاط القطاع العقاري في كافة قطاعاته، ويتضح ذلك من خلال دراسة بعض المؤشرات التي تعبر عن هذا الأداء، ومنها:

أولاً: تطور عدد مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر

١. عدد مساكن المملكة العربية السعودية

- يقدر إجمالي عدد مساكن المملكة العربية السعودية المشغولة بأسر بحوالي ٤٢٠٨ آلاف مسكن، ويقطنها حوالي ٢٣,٩٨ مليون نسمة، طبقاً لنتائج المسح الديموجرافي لعام ٢٠٠٧ م ، مقابل ٣٩٩٢ ألف مسكن عام ٢٠٠٤ م ، و ٢٧٧٧ ألف مسكن عام ١٩٩٢م .
- تقدر نسبة الزيادة في عدد مساكن المملكة المشغولة بأسر عام ٢٠٠٧ م بحوالي ٥,٤٪ مقارنة بعام ٢٠٠٤ م ، وبحوالي ٥١,٥٪ مقارنة بعام ١٩٩٢ م .
- تغلب الشقق السكنية على مساكن المملكة المشغولة بأسر، حيث استحوذت على نسبة ٣٨,٨٢٪ من إجمالي مساكن المملكة عام ٢٠٠٧ م، ثم المنازل الشعبية بنسبة ٢٧,٨١٪ من إجمالي مساكن المملكة، ثم الفيلات بنسبة ١٨,٤٩٪ من إجمالي المساكن بالمملكة، في العام نفسه.

عدد مساكن المملكة المشغولة بأسر، خلال الفترة (١٩٩٢ م - ٢٠٠٧ م)



المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات.

عدد مساكن المنطقة الشرقيةالمشغولة بأسر خلال الفترة (١٩٩٢ م - ٢٠٠٧ م)

السنة	عدد مساكن المنطقة الشرقية (ألف مسكن)	الأهمية النسبية لمساكن المنطقة الشرقية بالنسبة لمساكن المملكة (٪)
١٩٩٢	٣٦٩,٤٧	١٣,٣١
٢٠٠٧	٥٦٦,٠٧	١٣,٤٥

المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات.

٢. عدد مساكن المنطقة الشرقية

- يقدر إجمالي عدد مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر بحوالي ٥٦٦ ألف مسكن، طبقاً لنتائج المسح الديموجرافي لعام ٢٠٠٧ م، مما يمثل حوالي ١٣,٤٥٪ من إجمالي مساكن المملكة المشغولة بأسر، في العام نفسه.
- تقدر نسبة الزيادة في عدد مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر عام ٢٠٠٧ م بحوالي ٦,١٪ مقارنة بعام ٢٠٠٤ م ، وبحوالي ٥٣,٢٪ مقارنة بعام ١٩٩٢ م

ثانياً: رخص التشييد والبناء الصادرة في المنطقة الشرقية

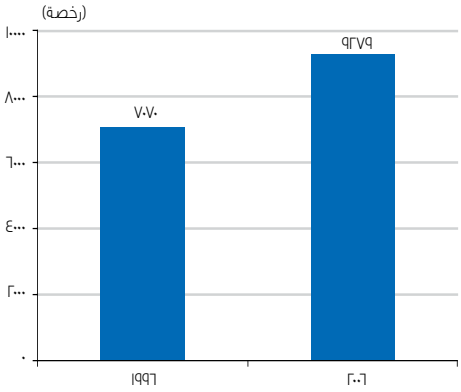
١. إجمالي رخص المباني الصادرة في المنطقة الشرقية

- بلغ إجمالي عدد رخص المباني الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية عام ٢٠٠٦ م حوالي ٩٢٧٩ رخصة، بزيادة قدرها ٢٢٠٩ رخص، مقارنة بعام ١٩٩٦ م.
- تقدر نسبة الزيادة في إجمالي رخص المباني الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية بنحو ٣١,٢٤٪ ، عام ٢٠٠٦ م، مقارنة بعام ١٩٩٦ م.
- يمثل إجمالي عدد رخص المباني الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية عام ٢٠٠٦م، حوالي ١٧,٢٦٪ من إجمالي رخص المباني الصادرة من قبل البلديات للمملكة، والبالغة ٥٣٧٧١ رخصة، في العام نفسه.

٢. إجمالي رخص المباني السكنية والتجارية الصادرة في المنطقة الشرقية

- استحوذت رخص المباني السكنية والتجارية على ٨٩,٤٪ من إجمالي عدد رخص المباني الصادرة للمنطقة الشرقية من قبل البلديات عام ٢٠٠٦ م، مقابل ٧,٧٪ لرخص المباني الصناعية والتجارية، وحوالي ٢,٤ ٪ لرخص أبنية التعليم والصحة والمساجد ، في العام نفسه.
- تمثل رخص المباني السكنية والتجارية الصادرة للمنطقة الشرقية حوالي ١٧,٣٪ من إجمالي رخص المباني السكنية والتجارية الصادرة من قبل البلديات للمملكة، عام ٢٠٠٦م.
- تقدر نسبة الزيادة في إجمالي رخص المباني السكنية والتجارية الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية بنحو ٢٨,٦٪ عام ٢٠٠٦ م ، مقارنة بعام ١٩٩٦ م.
- يقدر إجمالي مساحة الأرض السكنية والتجارية (المرخصة للمنطقة الشرقية من قبل البلديات) عام ٢٠٠٦ م، بنحو ١٠,١٤ مليون متر مربع، بزيادة قدرها ٤,٢٣ مليون متر مربع ، مقارنة بعام ١٩٩٦ م .

إجمالي رخص المباني الصادرة من قبل البلديات، للمنطقة الشرقية
خلال الفترة (١٩٩٦ م- ٢٠٠٦ م)



المصدر : وزارة الشئون البلدية والقروية (إدارة الإحصاء والبحوث)

إجمالي رخص المباني الصادرة من قبل البلديات، للمنطقة الشرقية (سكني وتجاري)
خلال الفترة (١٩٩٦ م- ٢٠٠٦ م)

البيان	١٩٩٦	٢٠٠٦
عدد الرخص (رخصة)	٦٤٥٠	٨٢٩٤
إجمالي مساحة الأرض (مليون متر مربع)	٥,٩١	١٠,١٤
إجمالي مساحة البناء (مليون متر مربع)	١,٦٢	٣,٢٣

المصدر : وزارة الشئون البلدية والقروية (إدارة الإحصاء والبحوث)

- بينما تقدر المساحة الإجمالية للبناء (المرخصة للمنطقة الشرقية من قبل البلديات) عام ٢٠٠٦ م، بنحو ٣,١٣ مليون متر مربع، بزيادة قدرها ١,٥١ مليون متر مربع مقارنة بعام ١٩٩٦ م.

٣. رخص المحلات الجديدة والمجددة الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية

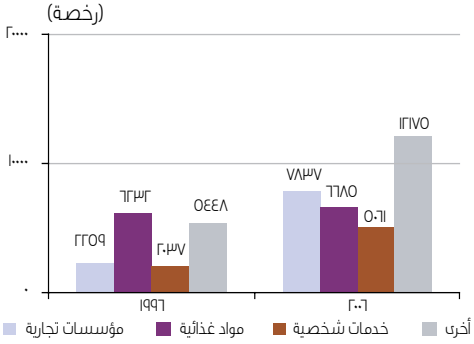
- بلغ عدد رخص المحلات الجديدة الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية حوالي ١٣٦٣٤ رخصة، عام ٢٠٠٦ م، كما بلغ عدد رخص المحلات المجددة نحو ١٨١٢٤ رخصة، ليصل إجمالي عدد رخص المحلات (الجديدة والمجددة) الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية بنحو ٣١٧٥٨ رخصة، في العام نفسه، بزيادة قدرها ١٥٧٨٢ رخصة مقارنة بعام ١٩٩٦ م.
- ارتفع عدد رخص المحلات الجديدة الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية بنسبة ١١٢,١٪، كما ارتفع عدد رخص المحلات المجددة بنسبة ٨٩,٨٪ عام ٢٠٠٦ م ، مقارنة بعام ١٩٩٦م.
- تقدر نسبة الزيادة في إجمالي رخص المحلات (الجديدة والمجددة) الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية بنحو ٩٨,٨٪ عام ٢٠٠٦ م ، مقارنة بعام ١٩٩٦ م.
- يمثل إجمالي عدد رخص المحلات الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية عام ٢٠٠٦ م، (الرخص الجديدة والمجددة) حوالي ١٦,٤٪ من إجمالي رخص المحلات الصادرة من قبل البلديات للمملكة، والبالغة ١٩٣١١٨ رخصة، في العام نفسه.

عدد رخص المحلات الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية، خلال الفترة (١٩٩٦ م- ٢٠٠٦ م)

البيان	١٩٩٦	٢٠٠٦
جديد	٦٤٢٩	١٣٦٣٤
تجديد	٩٥٤٧	١٨١٢٤
الإجمالي	١٥٩٧٦	٣١٧٥٨

المصدر : وزارة الشئون البلدية والقروية (إدارة الإحصاء والبحوث)

عدد رخص المحلات الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية حسب نوع النشاط خلال الفترة (١٩٩٦ م- ٢٠٠٦ م)



المصدر : وزارة الشئون البلدية والقروية (إدارة الإحصاء والبحوث)

٤. أهم أنشطة المحلات المرخصة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية

- استحوذت رخص المؤسسات التجارية على النصيب الأكبر من حيث عدد رخص المحلات الجديدة والمجددة الصادرة للمنطقة الشرقية من قبل البلديات، عام ٢٠٠٦، ثم رخص محلات المواد الغذائية في المرتبة الثانية، ورخص مؤسسات الخدمات الشخصية في المرتبة الثالثة، في العام نفسه.
- بلغ عدد رخص المؤسسات التجارية الجديدة والمجددة، حوالي ٧٨٣٧ رخصة عام ٢٠٠٦ م ، مما يمثل ٢٤,٧٪ من إجمالي عدد رخص

المحلات الجديدة والمجددة الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية، في العام نفسه.

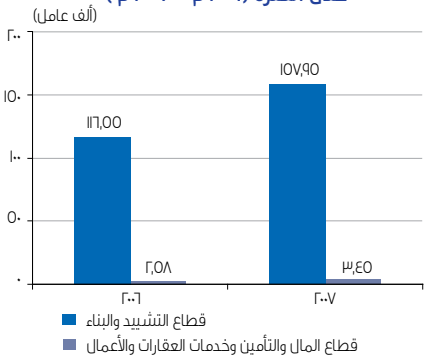
- كما بلغ عدد رخص محلات المواد الغذائية الجديدة والمجددة، حوالي ٦٦٨٥ رخصة عام ٢٠٠٦م ، مما يمثل ٢١٪ من إجمالي عدد رخص المحلات الجديدة والمجددة الصادرة من قبل البلديات للمنطقة الشرقية، في العام نفسه.

ثالثاً : العاملون في النشاط العقاري بالمنطقة الشرقية

١. عدد العاملين الموافق على استقدامهم للعمل في النشاط العقاري في المنطقة الشرقية

- بلغ عدد العاملين الموافق على استقدامهم للعمل في نشاط التشييد والبناء في المنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧م حوالي ١٥٧,٩٥ ألف عامل، مما يمثل حوالي ٥٥,٢٪ من إجمالي عدد العاملين الموافق على استقدامهم للعمل في كافة الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة، في العام نفسه.
- يمثل عدد العاملين الموافق على استقدامهم للعمل في نشاط التشييد والبناء في المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧م حوالي ٢٥,٨٪ من إجمالي عدد العاملين الموافق على استقدامهم للعمل بنشاط التشييد والبناء في المملكة، في العام نفسه.
- كما بلغ عدد العاملين الموافق على استقدامهم للعمل في نشاط المال والتأمين وخدمات العقارات والأعمال في المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧م حوالي ٣,٤٥ ألف عامل، مما يمثل حوالي ١,٢٪ من إجمالي العاملين الموافق على استقدامهم للعمل في كافة الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة، في العام نفسه.
- كذلك يمثل العاملون الموافق على استقدامهم للعمل في نشاط المال والتأمين وخدمات العقارات والأعمال في المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧م حوالي ٢٠,٦٪ من إجمالي عدد العاملين الموافق على

عدد العاملين الموافق على استقدامهم للعمل بالنشاط العقاري بالمنطقة الشرقية خلال الفترة (٢٠٠٦م - ٢٠٠٧م)



المصدر : وزارة العمل - وكالة الوزارة للتخطيط والتطوير - مركز المعلومات

عدد العاملين بالنشاط العقاري في منشآت القطاع الخاص بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧م

(ألف عامل)

النشاط	سعودي	غير سعودي	الإجمالي
التشييد والبناء	٥٣,٤٦	٥١٠,٨٣	٥٦٤,٢٩
المال والتأمين وخدمات العقار والأعمال	٥,١٨	١٢,٥٧	١٧,٧٥

المصدر : وزارة العمل - وكالة الوزارة للتخطيط والتطوير - مركز المعلومات

استقدامهم للعمل بنشاط المال والتأمين وخدمات العقارات والأعمال في المملكة العربية السعودية، في العام نفسه.

٢. عدد العاملين بالنشاط العقاري في منشآت القطاع الخاص بالمنطقة الشرقية

- بلغ عدد العاملين في نشاط التشييد والبناء، في منشآت القطاع الخاص بالمنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧ م حوالي ٥٦٤,٢٩ ألف عامل، مما يمثل حوالي ٤٤,٣٪ من إجمالي عدد العاملين في كافة الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة، في العام نفسه.
- كما بلغ عدد العاملين في نشاط المال والتأمين وخدمات العقارات والأعمال في منشآت القطاع الخاص بالمنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧ م حوالي ١٧,٧٥ ألف عامل، مما يمثل حوالي ١,٤٪ من إجمالي عدد العاملين في كافة الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة، في العام نفسه.

رابعاً: نشاط صندوق التنمية العقارية بالمنطقة الشرقية

- تتعدد خدمات وأنشطة صندوق التنمية العقارية بالمنطقة الشرقية، حيث يقوم بتقديم خدمات القروض للمواطنين بالمنطقة، وخدمات الصيانة للساكنين بمجمعات الإسكان بالدمام والخبر وفق تقنية عالية. ولديه جهود ملموسة في خلق أجواء اجتماعية بين سكان العمائر بالمجمعات السكنية التي يشرف عليها.
- قام صندوق التنمية العقارية بالمنطقة الشرقية بتطوير وتحديث بيئته الأساسية من مكاتب ومستودعات ومخازن وورش، صاحب ذلك تطوير في أداء العمل وتحديث أساليب التعامل مع الجمهور، كاستخدام الرد الآلي عبر الهاتف، و استخدام الفاكس في

القروض المقدمة من فرع صندوق التنمية العقارية بالمنطقة الشرقية، خلال عام ٢٠٠٧ م

البيان	القيمة
عدد القروض (قرض)	١٨٢٢
المبالغ المرتبطة بها (مليون ريال)	٥١٦,٢٨
المبالغ المصروفة (مليون ريال)	١٥٧,٤٠

المصدر : صندوق التنمية العقارية - فرع المنطقة الشرقية.

القروض المقدمة من فرع صندوق التنمية العقارية بالمنطقة الشرقية، حتى نهاية عام ٢٠٠٧ م

البيان (تراكمى)	القيمة
عدد القروض (قرض)	٨٠٨١٦
المبالغ المرتبطة بها (مليار ريال)	٢,٩١

المصدر : صندوق التنمية العقارية - فرع المنطقة الشرقية.

إنجاز بعض المعاملات، و استخدام الشاشة التلفزيونية في عرض المعلومات للمراجعين في صالة الانتظار، و استخدام الشبكة العنكبوتية في إيصال المعلومات وإنجاز بعض المعاملات.

- قام صندوق التنمية العقارية بالمنطقة الشرقية منذ تأسيسه وحتى نهاية عام ٢٠٠٧م بتقديم عدد من القروض بلغت حوالي ٨٠٨١٦ قرضاً، وبلغت قيمة المبالغ المرتبطة بها حوالي ٢,٩١ مليار ريال.
- كما بلغ عدد القروض المقدمة من صندوق التنمية العقارية بالمنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧ م حوالي ١٨٢٢ قرضاً، وبلغت قيمة

المبالغ المرتبطة بها حوالي ٥١٦,٢٨ مليون ريال، وقيمة المبالغ المصروفة ١٥٧,٤ مليون ريال، في العام نفسه.

- جاء حصول فرع الصندوق بالمنطقة الشرقية على درع أفضل فرع لقاء قيامه بتطوير وتحديث أساليب التحصيل واستخدام كافة السبل المتاحة في ذلك ، مما أدى إلى حصول الفرع على المرتبة الأولى بالمملكة في تحصيل الأقساط المتخلفة.

خامساً: صكوك الرهونات العقارية الصادرة في المنطقة الشرقية

- بلغ عدد صكوك الرهونات (العقارية) الصادرة من المحاكم التي تقوم بعمل كتابات العدل بالمنطقة الشرقية ٩٩ صكاً عام ٢٠٠٦ م، بنسبة زيادة ١٩,٣٪ مقارنة بالعام السابق.
- كما بلغ عدد صكوك الرهونات (العقارية) الصادرة من كتابات العدل بالمنطقة الشرقية ٢٣٠٩ صكاً عام ٢٠٠٦ م، بنسبة زيادة ٩٣,٥٪ مقارنة بالعام السابق.

سادساً: متوسط الزيادة في أسعار العقارات في المنطقة الشرقية

- بلغ متوسط الزيادة في أسعار الوحدات السكنية بالمنطقة الشرقية حوالي ٩,١٪ خلال الفترة (٢٠٠٢ م - ٢٠٠٥ م) ، مقابل ٩,١٪ في الرياض، و ٧,٧٪ في جدة، و ١١,٨٪ في مكة المكرمة و ٩,١٪ في المدينة المنورة، خلال الفترة نفسها.
- كما بلغ متوسط الزيادة في أسعار الأراضي بالمنطقة الشرقية حوالي ١٠,٥٪ خلال الفترة (٢٠٠٢ م - ٢٠٠٥ م)، مقابل ١٤,٧٪ في الرياض، و ٧,١٪ في جدة، و ١٣,٩٪ في مكة المكرمة، و ١١,٨٪ في المدينة المنورة، خلال الفترة نفسها.

عدد صكوك الرهونات العقارية الصادرة في المنطقة الشرقية، خلال الفترة (٢٠٠٥ م - ٢٠٠٦ م)

عدد صكوك الرهونات (عقاري)	٢٠٠٥	٢٠٠٦
الصادرة من المحاكم التي تقوم بعمل كتابات العدل (صك)	٨٣	٩٩
الصادرة من كتابات العدل (صك)	١١٩٣	٢٣٠٩

المصدر : وزارة العدل

متوسط الزيادة في أسعار العقار حسب المنطقة، خلال الفترة (٢٠٠٢ م - ٢٠٠٥ م)

(٪)

المنطقة	الوحدات السكنية	الأراضى	المباني التجارية
المنطقة الشرقية	٩,١	١٠,٥	٩,١
الرياض	٩,١	١٤,٧	١١,٨
جدة	٧,٧	٧,١	١٠,٥
مكة المكرمة	١١,٨	١٣,٩	١١,٨
المدينة المنورة	٩,١	١١,٨	١٠,٥

المصدر : تقديرات سامبا

- كذلك بلغ متوسط الزيادة في أسعار المباني التجارية بالمنطقة الشرقية حوالي ٩,١٪ خلال الفترة (٢٠٠٢ م - ٢٠٠٥ م) ، مقابل ١١,٨٪ في الرياض، و ١٠,٥٪ في جدة، و ١١,٨٪ في مكة المكرمة، و ١٠,٥٪ في المدينة المنورة، خلال الفترة نفسها (حسب تقديرات سامبا).
- ووفقاً لأحدث بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي، فقد سجل الرقم القياسي لمجموعة الترميم والإيجار والوقود والمياه في المملكة ارتفاعاً بلغت نسبته ٨,١٪ عام ٢٠٠٧ م مقارنة بعام ٢٠٠٦ م ، مدفوعاً بالارتفاع الذى سجلته مجموعة الإيجار والبالغ ١٠,١٪ في العام نفسه.

القسم الثالث

عوامل انتعاش القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

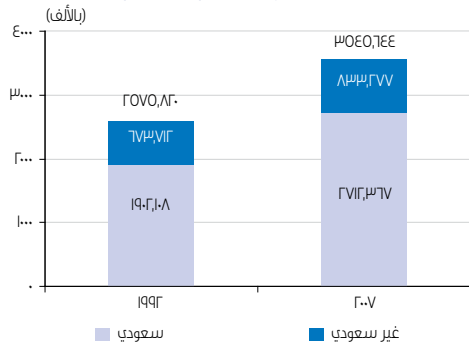
هناك مجموعة من العوامل التي تؤدى إلى نشاط سوق العقارات بالمنطقة الشرقية، والتي تشجع المستثمرين على زيادة وتنامي استثماراتهم العقارية فيها - أي عوامل تنامي الطلب على القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية- ويمكن تقسيم هذه العوامل إلى :

أولاً: ديناميكية سكان المنطقة الشرقية

١. زيادة عدد سكان المنطقة الشرقية

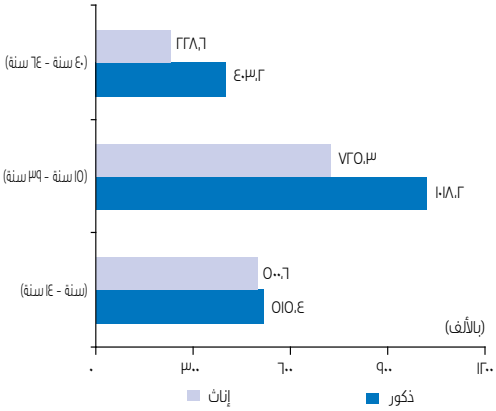
- يقدر عدد سكان المنطقة الشرقية بحوالي ٣,٥ مليون نسمة، عام ٢٠٠٧ م ، مما يمثل حوالي ١٤,٨٪ من إجمالي سكان المملكة، في العام نفسه.
- ارتفع عدد سكان المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧ م بنسبة ٥,٥٢٪ مقارنة بعام ٢٠٠٤ م، وبنسبة ٣٧,٦٥٪ مقارنة بعام ١٩٩٢ م.
- كما ارتفع عدد المواطنين السعوديين في المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧م بنسبة ٦,١٤٪ مقارنة بعام ٢٠٠٤ م، وبنسبة ٤٢,٦٠٪ مقارنة بعام ١٩٩٢م.
- كذلك ارتفع عدد المقيمين في المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧ م بنسبة ٣,٥٧٪ مقارنة بعام ٢٠٠٤ م، وبنسبة ٢٣,٦٨٪ مقارنة بعام ١٩٩٢ م.
- بلغت نسبة الذكور بالمنطقة الشرقية حوالي ٥٦,٧٧٪ من إجمالي سكان المنطقة، عام ٢٠٠٧ م ، بينما بلغت نسبة الإناث حوالي ٤٣,٢٣٪ من سكان المنطقة، في العام نفسه.
- تمتاز التركيبة السكانية للمنطقة الشرقية

عدد سكان المنطقة الشرقية
خلال الفترة (١٩٩٢ م - ٢٠٠٧ م)



المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات.

التركيب النوعي لسكان المنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧م



المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات.

بهيمنة فئة الشباب على سكانها ، مما يعنى دخولهم سوق العمل أو اقترابهم من دخوله، مما سيزيد الطلب على الوحدات السكنية في المنطقة.

- حوالي ٤٩,١٧٪ من سكان المنطقة الشرقية يتراوح أعمارهم بين (١٥ و ٣٩ سنة)، عام ٢٠٠٧ م ، كما أن حوالي ٢٨,٦٥٪ من سكان المنطقة تتراوح أعمارهم بين (سنة و ١٤ سنة)، في العام نفسه.
- في حين أن حوالي ٨٠,١٪ من سكان المنطقة الشرقية تتراوح أعمارهم بين (أقل من سنة إلى ٣٩ سنة)، عام ٢٠٠٧م.

٢. ارتفاع عدد عقود الزواج في المنطقة الشرقية

- بلغ إجمالي عقود الزواج التي تمت في المنطقة الشرقية ٩٩٤١ عقداً ، عام ٢٠٠٦ م ، مما يمثل ٨,٦٪ من إجمالي عقود الزواج التي تمت بالمملكة، في العام نفسه.
- بلغت نسبة الزيادة في عقود الزواج التي تمت في المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٦ م حوالي ٤٩,٨٪، مقارنة بالعام السابق.

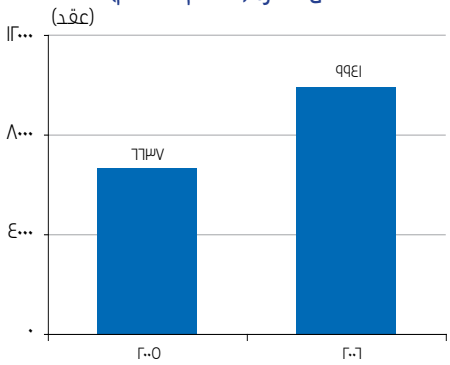
٣. زيادة عدد الموافق على استقدامهم للعمل في المنطقة الشرقية

- بلغ إجمالي عدد الموافق على استقدامهم للعمل في كافة الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧ م حوالي ٢٨٦,١ ألف عامل، مما يمثل ٢٣,٧٪ من إجمالي الموافق على استقدامهم للعمل في المملكة، في العام نفسه.
- بلغت نسبة الزيادة في عدد الموافق على استقدامهم للعمل في كافة الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧ م، حوالي ٣٩,٦٪، مقارنة بالعام السابق.

٤. زيادة عدد الأجانب الممنوحين إقامة في المنطقة الشرقية

- بلغ إجمالي عدد الأجانب الممنوحين إقامة في المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٦ م حوالي ٢٣٧,٩ ألف شخص (٢٠٥,٢ ألف عامل و ٣٢,٧ ألف مرافق)، مما يمثل ٢١,٩٪ من إجمالي الأجانب الممنوحين إقامة في المملكة، في العام نفسه.

إجمالي عقود الزواج في المنطقةالشرقية
خلال الفترة (٢٠٠٥ م - ٢٠٠٦ م)



المصدر : وزارة العدل.

إجمالي عدد الموافق على استقدامهم للعمل بالمنطقة الشرقية
خلال الفترة (٢٠٠٦ م - ٢٠٠٧ م)

السنة	الموافق على استقدامهم (ألف عامل)
٢٠٠٦	٢٠٤,٩٩
٢٠٠٧	٢٨٦,١٠

المصدر : وزارة العمل - وكالة الوزارة للتخطيط والتطوير - مركز المعلومات

٥. الاحتياجات السكنية للجهات الأمنية والعسكرية في المنطقة الشرقية

- أدت أهمية المنطقة الشرقية من حيث موقعها الاستراتيجي، وثرواتها النفطية، و استثماراتها الصناعية و الاقتصادية الهائلة، و مشروعاتها الضخمة في النفط والبتروكيماويات والغاز والمعادن، إلى توسع القطاعات الأمنية والعسكرية بها، وبالتالي زيادة الوجود البشري الذي يعزز بدوره احتمالات زيادة الطلب على الوحدات السكنية.
- الاعتبارات السكانية السابقةتمثل الأرضية التي سيستند عليها الطلب المستدام في سوق العقارات في المنطقة لأعوام عديدة، خصوصاً الطلب على الوحدات السكنية.

ثانياً: الخدمات الأساسية والعامة في المنطقة الشرقية

١. الكهرباء

- بلغت مبيعات الشركة السعودية للكهرباء -فرع المنطقة الشرقية- عام ٢٠٠٧ م حوالي ٥٢٧٥٠٫٩ (جيجا وات / ساعة)، وهو ما يمثل حوالي ٣١٫٢ ٪ من إجمالي مبيعات الشركة من الكهرباء، في العام نفسه.
- بلغت نسبة الاستهلاك السكني من الكهرباء في المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧ م حوالي ٣٢٫٨ ٪ من إجمالي استهلاك المنطقة من الكهرباء، وبلغت نسبة الاستهلاك التجاري ٨٫٧ ٪ من إجمالي استهلاك المنطقة من الكهرباء، في العام نفسه.
- بلغ عدد المشتركين في الاستهلاك السكني من الكهرباء في المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧ م حوالي ٦٨٥٫٤ ألف مشترك، مما يمثل حوالي ٧٧٫٤ ٪ من إجمالي مشتركي المنطقة في الكهرباء، و بلغ عدد المشتركين في الاستهلاك التجاري حوالي ١٥٦٫٧ ألف مشترك، مما يمثل حوالي ١٧٫٧ ٪ من إجمالي مشتركي المنطقة في الكهرباء، في العام نفسه.
- زاد عدد المشتركين في الاستهلاك السكني من الكهرباء في المنطقة الشرقية بمقدار

الطاقة الكهربائية في المنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧م

البيان	القيمة
قدرة التوليد (ميجاوات)	٩٧٨٧
الحمل الذروي (ميجاوات)	١٠٢٣٣
كمية الاستهلاك السكني (ألف ميجا وات / ساعة)	١٧٣٢٨,٢٨
إجمالي عدد المشتركين في خدمات الكهرباء (ألف مشترك)	٨٨٥,٧٩
إجمالي عدد المشتركين في الاستهلاك السكني (ألف مشترك)	٦٨٥,٣٦

المصدر : الشركة السعودية للكهرباء.

كمية المياه المستهلكة في المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧ م

البيان*	القيمة
الاستهلاك السنوي (مليون متر مكعب)	٤١٨,٠
متوسط الاستهلاك اليومي (ألف متر مكعب)	١١٤٥,٢

(*) لاتشمل القرية العليا ، ولا القرى والهجر المستلمة من وزارة الزراعة

المصدر : وزارة المياه والكهرباء .

٣١,٣ ألف مشترك، عام ٢٠٠٧ م ، بنسبة زيادة حوالي ٤,٨ ٪ مقارنة بالعام السابق.

- كما زاد عدد المشتركين في الاستهلاك التجاري من الكهرباء في المنطقة الشرقية بمقدار ٧,٦ ألف مشترك، عام ٢٠٠٧ م ، بنسبة زيادة حوالي ٥,١ ٪ مقارنة بالعام السابق.

٢. المياه

- بلغ إجمالي كمية الاستهلاك السنوي من المياه في المنطقة الشرقية عام ٢٠٠٧ م حوالي ٤١٨ مليون متر مكعب، وبمتوسط استهلاك يومي يقدر بحوالي ١,١ مليون متر مكعب، في العام نفسه.

٣. مشروعات الصرف الصحي

- تقوم وزارة المياه والكهرباء بالعديد من مشاريع التطوير المستمرة، الهادفة إلى رفع مستوى أداء قطاع المياه والصرف الصحي في المنطقة الشرقية، والتوسع في مشاريع الصرف الصحي، وربط جميع المنازل بشبكات الصرف الصحي، عن طريق الشراكة مع القطاع الخاص،
- اتصال الوحدات السكنية في المنطقة الشرقية بالخدمات الأساسية يؤثر بشكل مباشر في زيادة الطلب عليها، وينعش سوق العقارات بها.

٤. الخدمات التعليمية

- هناك ترابط بين الخدمات التعليمية وانتعاش السوق العقاري، من خلال دائرة فعالة، حيث إن ازدياد السكان في مكان ما يؤدي إلى تزايد خدمات التعليم المختلفة، وزيادة المراكز والمؤسسات التعليمية يقود إلى ازدياد الانتقال إلى ذلك المكان، مما يؤدي إلى زيادة السكان وارتفاع الطلب على الوحدات السكنية به.
- بلغ عدد المدارس الحكومية والأهلية بالمنطقة الشرقية حوالي ٢٥٣١ مدرسة عام ٢٠٠٥ م .

إجمالي عدد مدارس المنطقة الشرقية في العام الدراسي ٢٠٠٥ م

البيان		عدد المدارس (مدرسة)
حكومي	بنين	١١٥٦
	بنات	١٠٦٦
أهلي	بنين	١٨٠
	بنات	١٢٩
الإجمالي		٢٥٣١

المصدر : وزارة التربية والتعليم

المؤشرات الصحية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٦ م

البيان		القيمة
وزارة الصحة	عدد المستشفيات (مستشفى)	١٧
	عدد الأسرة (سرير)	٢٧٥٣
القطاع الخاص	عدد المستشفيات (مستشفى)	١٧
	عدد الأسرة (سرير)	٢٢٨٦
	عدد المستوصفات (مستوصف)	٧٧

المصدر : وزارة الصحة

٥. الرعاية الصحية

- هناك أيضاً ترابط وثيق بين الرعاية الصحية وبين ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية، حيث إن ارتفاع عدد السكان في مكان ما يؤدي إلى مزيد من الخدمات الصحية، وزيادة المستشفيات والمؤسسات الصحية به، الأمر الذي يقود إلى ازدياد الانتقال إلى ذلك المكان، مما يؤدي إلى زيادة السكان وارتفاع الطلب على الوحدات السكنية به.
- بلغ عدد المستشفيات في المنطقة الشرقية بوزارة الصحة وبالقطاع الخاص ٣٤ مستشفى، بالإضافة لوجود العديد من مستشفيات الجهات الأخرى، كمستشفيات الحرس الوطني، ومستشفيات القوات المسلحة، ومستشفيات أرامكو، وغيرها من المستشفيات

ثالثاً: مقومات البنية التحتية والخدمات اللوجستية في المنطقة الشرقية

- تتميز المنطقة الشرقية بمقومات بنية تحتية وخدمات لوجستية هائلة، مما ينعكس على زيادة معدلات الهجرة إليها والاستيطان فيها، الأمر الذي ينشيء طلباً متزايداً ومتنامياً على الوحدات السكنية فيها، ويشجع نمو الاستثمارات العقارية بها.
- تتمتع المنطقة الشرقية بشبكة طرق واسعة، تربطها بمدن المملكة و بجيرانها من الدول الأخرى، وقد نُفذت هذه الطرق طبقاً لأحدث المواصفات العالمية، كما يوجد بالمنطقة خط السكة الحديد الذي يربط مدينة الدمام بمدينة الرياض.
- يوجد بالمنطقة الشرقية العديد من الموانىء البحرية، مثل ميناء الملك عبدالعزيز بالدمام وهو من أكبر موانىء المملكة، وميناء الجبيل التجاري، وميناء الملك فهد الصناعي في الجبيل.
- كما أن المنطقة الشرقية ترتبط بمدن العالم عن طريق مطار الملك فهد الدولي.

رابعاً: الانتعاش الاقتصادي والتقدم الحضاري الذي تشهده المنطقة الشرقية

- تُعد المنطقة الشرقية منطقة جذب اقتصادي كبيرة، كما أنها تشهد حالياً انتعاشاً اقتصادياً وحضارياً، ويتضح ذلك من بعض المؤشرات الاقتصادية للمنطقة، مثل الارتفاع المتزايد والمستمر في أعداد مشتركي الغرفة، و ارتفاع عدد السجلات التجارية في المنطقة، وكذلك ارتفاع عدد الموافق على استقدامهم للعمل بها، وارتفاع عدد رخص المحلات المرخصة فيها
- أدى الانتعاش الاقتصادي والحضاري في المنطقة الشرقية إلى تزايد الهجرة إليها، وتنامي الرغبة في الإقامة فيها، مما أدى إلى انتعاش سوق العقارات بها.

خامساً: ارتفاع مستوى الدخل

- بلغ متوسط دخل الفرد السنوي في المملكة العربية السعودية ٥٩٠١٦ ريالاً عام ٢٠٠٧ م ، بزيادة قدرها ٢٦١٥ ريالاً مقارنة بعام ٢٠٠٦ م ، وبزيادة قدرها ٢٦٥٦٣ ريالاً، مقارنة بعام ١٩٩٧ م.

متوسط دخل الفرد في المملكة العربية السعودية خلال الفترة (١٩٩٧ م - ٢٠٠٧ م)

البيان	١٩٩٧	٢٠٠٧*
الناتج المحلي الإجمالي (مليون ريال)	٦١٧٩٠٢	١٤٣٠٥٤٧
عدد السكان (مليون نسمة)	١٩,٠٤	٢٤,٢٤
متوسط دخل الفرد (ريال)	٣٢٤٥٣	٥٩٠١٦

* بيانات أولية

المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات.

المؤشرات السياحية للمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م

البيان	القيمة
إجمالي فنادق المنطقة الشرقية (فندق)	٨٢
الأهمية النسبية لفنادق المنطقة بالنسبة للمملكة (٪)	٧,٠
إجمالي عدد الغرف (غرفة)	٥٨٣٥

المصدر : وزارة التجارة والصناعة - مركز ماس، الهيئة العامة للسياحة والآثار.

- بلغت نسبة الزيادة في متوسط دخل الفرد بالمملكة حوالي ٤,٦ ٪ عام ٢٠٠٧ م، مقارنة بعام ٢٠٠٦ م، وبحوالي ٨١,٩ ٪ مقارنة بعام ١٩٩٧م.
- إن ارتفاع مستوى الدخل في المنطقة الشرقية - شأن المملكة كلها - أدى إلى تزايد القدرة على شراء أو استئجار الوحدات السكنية في المنطقة، مما أدى إلى انتعاش سوق العقارات بها.

سادساً: نشاط حركة السياحة بالمنطقة الشرقية

- تتميز المنطقة الشرقية بوجود إطلالة بحرية لأغلب محافظاتها، وذلك لموقعها الجغرافي على الخليج، وقد نشطت حركة السياحة بالمنطقة بشكل كبير خلال السنوات القليلة الماضية، مما ينعكس على النشاط العقاري بها في كافة قطاعاته.
- بلغ عدد الرحلات المحلية للمنطقة الشرقية ٣,٢٩ ألف رحلة عام ٢٠٠٧ م ، مما يمثل ١١,٥ ٪ من إجمالي عدد الرحلات المحلية في المملكة، في العام نفسه.

سابعاً: عوامل أخرى

بالإضافة إلى مجموعة العوامل السابقة التي تؤدى إلى نشاط سوق العقارات بالمنطقة الشرقية، وزيادة الاستثمارات العقارية بها، فهناك مقومات أخرى تتمتع بها المملكة تؤدي إلى استمرار تنامي الطلب على العقارات في المنطقة والمملكة كلها ومنها :

- **الاستقرار الأمني والاجتماعي للمملكة:** المملكة العربية السعودية (حفظها الله تعالى) أرض سلام وأمن واستقرار، مما كان حافزاً للعديد من الأسر السعودية المقيمة بالخارج - وغير السعودية - من الإقامة بالمملكة، وتعد بيئة المنطقة الشرقية بصفة خاصة والمملكة بصفة عامة حافزاً لكثير من المستثمرين للاستثمار بها دون الخوف على استثماراتهم، كما أن نمو النشاط العقاري تنامى خلال العقدين

الماضيين في المنطقة الشرقية بعد استكانة لمدة عقد من الزمان، بعد حربي الخليج، بل جاء نشاطه قوياً ليعوض مافاته.

- **الميل للحفاظ على رؤوس الأموال في الداخل:** في ظل الاستقرار الأمني والاجتماعي والنهضة الشاملة المستمرة التي تشهدها المملكة، تكون هناك رغبة قوية لدى المستثمرين السعوديين في الاستثمار الداخلي، والميل للحفاظ على رؤوس أموالهم في الداخل، وخصوصاً في شكل استثمارات عقارية، مما يزيد قيمتها الرأسمالية على المدى البعيد، وقد ازداد الميل للحفاظ على رؤوس الأموال في داخل المملكة بعد الأزمة الاقتصادية العالمية التي حدثت في الفترة الأخيرة.

- **انخفاض أسعار الفائدة:** يؤدي انخفاض أسعار الفائدة إلى جعل الناس أقل ميلاً للإدخار، وأصبحوا أكثر إقبالاً على الاستثمار في العقار، وتحقيق المكاسب من خلال الأرباح الرأسمالية الناتجة عن ارتفاع أسعار المنازل.

- **سعي الدولة الدؤوب للارتقاء بمستوى تنافسيتها الدولية:** حيث تسعى المملكة دائماً للارتقاء بمستوى تنافسيتها الدولية عاماً بعد عام، لتكون في مصاف الدول المتقدمة، ولزيادة الاستثمارات الأجنبية إلى المملكة، كما أنها تطلق مبادرات رئيسية للنمو الاقتصادي، ممثلة في المدن الاقتصادية والجامعية، الأمر الذي يجعلها دائماً في سعي دائم للارتقاء بخدماتها وبنيتها الأساسية، والمنطقة الشرقية مرشحة لبناء أكثر من مدينة اقتصادية فيها.

- **العوائد المرتفعة المتوقعة من قطاع العقارات:** المسكن سلعة مستهلكة واستثمارية في آنٍ واحد، وتزداد قيمتها على مر السنوات، مما يزيد من قيمتها الرأسمالية، لذا تزداد الرغبة المستمرة في الاستثمار في القطاع العقاري للعوائد المرتفعة المتوقعة منه.

- **نشاط البنوك المحلية والأجنبية:** نشطت البنوك المحلية في المجال العقاري لتوافر قدر كبير من السيولة النقدية لديها، كذلك دخول عدد كبير من البنوك الأجنبية العملاقة للمنافسة على تقديم القروض وتمويل المشروعات التجارية.

- **زيادة معدلات السيولة:** حيث إن زيادة معدلات السيولة وما يصاحبها من الإنفاق الحكومي على مشروعات البنية التحتية، وصناديق الاقتراض المختلفة، يؤدي إلى انتعاش سوق العقارات في المملكة، بكافة قطاعاته.

- **الإطار القانوني والمبادرات الحكومية:** إن القطاع العقاري لا يمكنه أن يزدهر في اقتصاد ما بدون دعم إداري فعَّال وبنية تحتية قوية، وتعتبر الحكومة عنصراً أساسياً للتغيير والتطوير في القطاع العقاري السعودي، ولذلك فهي تعمل جاهدة على بناء بنية تحتية قانونية ونظامية تكون أساساً

متيناً لبيئة استثمارية إيجابية، كما يظهر اهتمام الحكومة بالقطاع العقاري من خلال المخصصات المالية العالية في الميزانيات الحكومية للجانب العقاري الذي يؤدي إلى انعاش السوق العقاري في كافة قطاعاته. وتهتم الحكومة بكافة الأمور والموضوعات المتعلقة بالقطاع العقاري كالملكية الأجنبية ونظام الطرح الأولي العام، وحظر الإشغال غير النظامي للعقار وغيرها من الأمور التي تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على السوق العقاري.

- **إمكانية الفرز للوحدات السكنية:** يعد التنظيم الخاص بفرز الوحدات السكنية وصدور صك مستقل لكل وحدة، ميزة تشجع المستثمرين على الاستثمار في النشاط العقاري، وتأمين المزيد من المساكن للأسر.
- **انحسار نشاط توظيف الأموال:** أدى انحسار نشاط توظيف الأموال والحد منه، والدروس التي خرج منها المجتمع بفقد مصداقيته، إلى الاتجاه للاستثمار العقاري كبديل للاستثمارات غير المضمونة، وذلك للحفاظ على رأس المال، والرغبة في الحصول على العوائد المجزية المتوقعة.
- **انضمام المملكة إلى منظمة التجارة العالمية:** الأمر الذي أدى لكثير من الإصلاحات الحكومية التي طالت العديد من أنظمة ومؤسسات الدولة.
- **تعدد دوافع شراء العقارات السكنية:** تتعدد دوافع الحصول على المسكن، حيث يسعى الأفراد لشراء المساكن من أجل توفير المأوى والحصول على الأمان عند الزواج وتكوين أسر، وهذا هو الدافع الرئيسي لمعظم الأسر، ولكن هناك دوافع أخرى كالاحتفاظ بأكثر من مسكن في آنٍ واحد، وهو ما يطلق عليه تخزين الوحدات السكنية، حيث تقوم بعض الأسر ذات القدرات المالية العالية بشراء الوحدات السكنية مع إرجاء استخدامها مستقبلاً إلى حين يحتاجها الأولاد وربما الأحفاد مستقبلاً، وهناك دوافع أخرى للحصول على المساكن، كرغبة بعض الأفراد في الحصول على مسكن للمصيف أو للمشتى، وأخيراً قد تلجأ بعض الأسر ذات الدخول المرتفعة إلى الحصول على مسكن ذي مواصفات فاخرة.
- **صدور قواعد تحديد النطاق العمراني الجديدة واشتراطات وضوابط أنظمة البناء:** صدر قرار مجلس الوزراء الموقر رقم ١٥٧ في ١١/٥/١٤٢٨هـ، القاضي بالموافقة على قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ، كما صدر قرار صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٨٠٨٣٨ بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٢٨هـ، القاضي باعتماد اشتراطات وضوابط وأنظمة البناء والمخطط الإرشادي لمدن حاضرة الدمام ومحافظتي القطيف ورأس تنورة حتى ١٤٥٠هـ، حيث ترتقي هذه الأنظمة والاشتراطات الجديدة بتنمية وتطوير المنطقة، ويساعد على حل ومعالجة القضايا التخطيطية والفنية القائمة بالمنطقة تدريجياً، بما يخدم النشاط العقاري بالمنطقة ويشجع على تنامي الاستثمارات العقارية فيها.

القسم الرابع

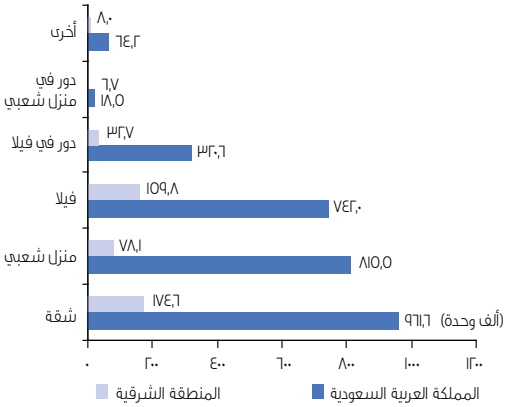
نمط وخصائص مساكن المنطقة الشرقية

قد يحتاج المستثمرون العقاريون قبل دخولهم إلى سوق العقارات بالمنطقة الشرقية إلى معرفة بعض المعلومات المهمة عن نمط وخصائص مساكن المنطقة، ويمكننا الاستعانة بنتائج المسح الديموجرافي لعام ٢٠٠٧ م لمعرفتها:

أولاً: نمط مساكن المنطقة الشرقية

- يختلف نمط المساكن المشغولة بأسر سعودية في المنطقة الشرقية ما بين الشقق السكنية والمنازل الشعبية والفيلات.
- تغلب الشقق السكنية على مساكن الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، حيث استحوذت على نسبة ٣٨٪ من إجمالي هذه المساكن، ويسكن فيها حوالي ٧٧٦ ألف فرد ، مما يمثل حوالي ٢٧,٩٪ من أفراد الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م .
- تمثل الشقق السكنية المشغولة بأسر سعودية في المنطقة الشرقية حوالي ١٨,٢٪ من إجمالي الشقق السكنية المشغولة بأسر سعودية في المملكة، عام ٢٠٠٧ م .
- تأتي الفيلات في المرتبة الثانية في نمط مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية بنسبة ٣٤,٧٪ من إجمالي هذه المساكن، ويسكن فيها حوالي ١٢٠٣ ألف فرد، مما يمثل حوالي ٤٣,٣٪ من أفراد الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م .
- تمثل الفيلات المشغولة بأسر سعودية في المنطقة الشرقية حوالي ٢١,٥٪ من إجمالي

نمط مساكن المملكة العربية السعودية المشغولة بأسر سعودية، عام ٢٠٠٧ م



المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

نمط مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية، عام ٢٠٠٧ م

البيان	العدد (ألف وحدة)	التوزيع النسبي لمساكن المنطقة الشرقية (٪)
شقة	١٧٤,٦	٣٨,٠
فيلا	١٥٩,٨	٣٤,٧
منزل شعبي	٧٨,١	١٧,٠
دور في فيلا	٣٢,٧	٧,١
دور في منزل شعبي	٦,٧	١,٥
أخرى	٨,٠	١,٧
الإجمالي	٤٥٩,٩	١٠٠

المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

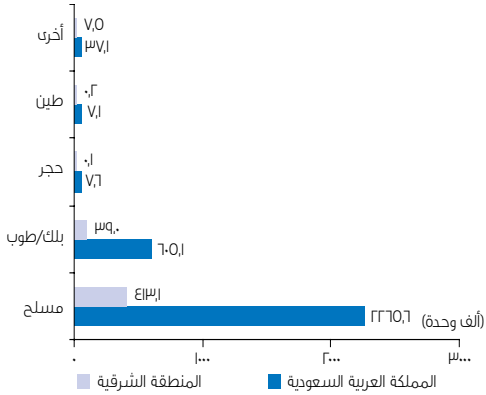
الفيلات المشغولة بأسر سعودية في المملكة، عام ٢٠٠٧ م .

- جاءت المنازل الشعبية في المرتبة الثالثة في نمط مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية، بنسبة ١٧,٠٪ من إجمالي هذه المساكن، ويسكن فيها حوالي ٥٠٨ آلاف فرد، مما يمثل حوالي ١٨,٣٪ من أفراد الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م .
- تمثل المنازل الشعبية المشغولة بأسر سعودية في المنطقة الشرقية حوالي ٩,٦٪ من إجمالي المنازل الشعبية المشغولة بأسر سعودية في المملكة، عام ٢٠٠٧ م .

ثانياً: مواد بناء مساكن المنطقة الشرقية

- تتنوع مواد البناء المستخدمة في تشييد المساكن المشغولة بأسر سعودية في المنطقة الشرقية.
- المسلح هو المادة الغالبة في بناء مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية بنسبة ٨٩,٨٢٪ من إجمالي مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية، ويسكن فيها حوالي ٢٤٩١ ألف فرد ، مما يمثل حوالي ٨٩,٦٪ من أفراد الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م .
- تمثل مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية والمستخدم المسلح في تشييدها حوالي ١٨,٢٪ من إجمالي عدد مساكن المملكة المشغولة بأسر سعودية والمستخدم المسلح في تشييدها ، عام ٢٠٠٧م.
- يأتي البلك أو الطوب في المرتبة الثانية في بناء مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية بنسبة ٨,٤٨٪ من إجمالي

مساكن المملكة العربية السعودية المشغولة بأسر سعودية حسب مواد البناء، عام ٢٠٠٧م



المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية حسب مواد البناء ، عام ٢٠٠٧ م

مواد البناء	العدد (ألف وحدة)	التوزيع النسبي لمساكن المنطقة الشرقية (٪)
مسلح	٤١٣,١	٨٩,٨٢
بلك/ طوب	٣٩,٠	٨,٤٨
طين	٠,٢	٠,٠٤
حجر	٠,١	٠,٠٢
أخرى	٧,٥	١,٦٣
الإجمالي	٤٥٩,٩	١٠٠

المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية، ويسكن فيها حوالي ٢٤٦ ألف فرد، مما يمثل حوالي ٨,٨٪ من أفراد الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م .

- تمثل مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية والمستخدم البلك أو الطوب

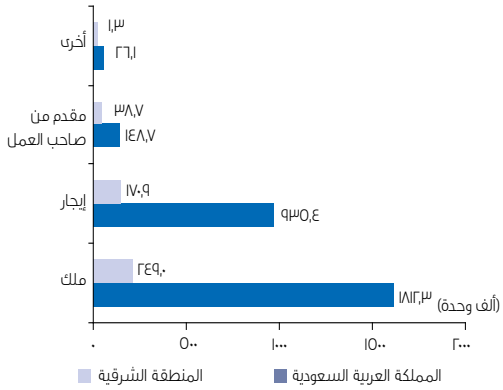
في تشييدها حوالي ٦,٤٪ من إجمالي عدد مساكن المملكة المشغولة بأسر سعودية والمستخدم البلك أو الطوب في تشييدها ، عام ٢٠٠٧ م .

- جاءت المساكن التي تم تشييدها بالطين في المرتبة الثالثة من مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية بنسبة ٠,٠٤٪ من إجمالي هذه المساكن، ويسكن فيها حوالي ٥٢٨ فرداً، مما يمثل حوالي ٠,٠٢٪ من أفراد الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م .
- تمثل مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية والمستخدم الطين في تشييدها حوالي ٢,٨٪ من إجمالي عدد مساكن المملكة المشغولة بأسر سعودية والمستخدم الطين في تشييدها، عام ٢٠٠٧ م .

ثالثاً: نمط حيازة المساكن بالمنطقة الشرقية

- يختلف نمط حيازة المساكن المشغولة بأسر سعودية في المنطقة الشرقية ما بين المملوكة لهذه الأسر والمستأجرة والمقدمة من صاحب العمل.
- أغلب مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية مملوكة لهذه الأسر، حيث استحوذت تلك المساكن على نسبة ٥٤,١٪ من إجمالي مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية، ويقطنها حوالي ١٧٨٢ ألف فرد ، مما يمثل حوالي ٦٤,١٪ من أفراد الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م .
- تمثل مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية المملوكة لهذه الأسر حوالي ١٣,٧٪ من إجمالي مساكن المملكة المشغولة بأسر سعودية، عام ٢٠٠٧ م .
- تأتي مساكن الأسر السعودية المستأجرة في المنطقة الشرقية في المرتبة الثانية من مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية بنسبة ٣٧,٢٪ من إجمالي هذه المساكن، ويقطنها حوالي ٧٨٩ ألف فرد، مما يمثل حوالي ٢٨,٤٪ من أفراد الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م .

مساكن المملكة العربية السعودية المشغولة بأسر سعودية حسب نوع الحيازة، عام ٢٠٠٧ م



المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية حسب نوع الحيازة، عام ٢٠٠٧ م

نوع الحيازة	العدد (ألف وحدة)	التوزيع النسبي لمساكن المنطقة الشرقية (٪)
ملك	٢٤٩,٠	٥٤,١
إيجار	١٧٠,٩	٣٧,٢
مقدم من صاحب العمل	٣٨,٧	٨,٤
أخرى	١,٣	٠,٣
الإجمالي	٤٥٩,٩	١٠٠

المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

- تمثل مساكن الأسر السعودية المستأجرة في المنطقة الشرقية حوالي ١٨,٣٪ من إجمالي المساكن المستأجرة المشغولة بأسر سعودية في المملكة، عام ٢٠٠٧ م .
- جاءت مساكن الأسر السعودية المقدمة من صاحب العمل في المنطقة الشرقية في المرتبة الثالثة من مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية بنسبة ٨,٤٪ من إجمالي هذه المساكن، ويقطنها حوالي ٢٠٤ ألف فرد، مما يمثل حوالي ٧,٣٪ من أفراد الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م .
- تمثل مساكن الأسر السعودية المقدمة من صاحب العمل في المنطقة الشرقية حوالي ٢٦٪ من إجمالي المساكن المقدمة من صاحب العمل المشغولة بأسر سعودية في المملكة، عام ٢٠٠٧ م .

رابعاً: مساكن المنطقة الشرقية واتصالها بالبنية الأساسية

١. مصادر مياه مساكن المنطقة الشرقية

- يعتبر اتصال المباني بالبنية الأساسية من أهم خصائص العقارات الجيدة، مما يكون له تأثير كبير على زيادة الطلب عليها وتؤدي إلى نشاط سوق العقارات.
- أغلب مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية تعتمد على الشبكة العامة كمصدر للمياه.
- حوالي ٩٣,٨٪ من إجمالي مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية تعتمد على الشبكة العامة كمصدر للمياه، ويقطنها حوالي ٢٦١٣ ألف فرد، مما يمثل حوالي ٩٤٪ من أفراد الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م .

مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية حسب مصدر المياه، عام ٢٠٠٧ م

مصدر المياه	العدد (ألف وحدة)	التوزيع النسبي لمساكن المنطقة الشرقية (٪)
شبكة عامة	٤٣١,٢	٩٣,٨
وايت	٢٤,٢	٥,٢
بئر	٤,١	٠,٩
أخرى	٠,٤	٠,١
الإجمالي	٤٥٩,٩	١٠٠

المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية حسب مصدر الكهرباء، عام ٢٠٠٧ م

مصدر الكهرباء	العدد (ألف وحدة)	التوزيع النسبي لمساكن المنطقة الشرقية (٪)
شبكة عامة	٤٥٢,٧	٩٨,٤٣
شبكة خاصة	٥,٩	١,٢٨
مولد خاص	٠,٨	٠,١٧
أخرى	٠,١	٠,٠٢
لايوجد	٠,٤	٠,١٠
الإجمالي	٤٥٩,٩	١٠٠

المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

- تمثل مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية وتعتمد على الشبكة العامة كمصدر للمياه حوالي ٢١,١٪ من إجمالي عدد مساكن المملكة المشغولة بأسر سعودية وتعتمد على الشبكة العامة كمصدر للمياه، عام ٢٠٠٧ م .

٢. مصادر كهرباء مساكن المنطقة الشرقية

- أغلب مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية تعتمد على الشبكة العامة كمصدر للكهرباء.

- حوالي ٩٨,٤٪ من إجمالي مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية، تعتمد على الشبكة العامة كمصدر للكهرباء، ويقطنها حوالي ٢٧٥٣ ألف فرد، مما يمثل حوالي ٩٩٪ من أفراد الأسر السعودية بالمنطقة الشرقية، عام ٢٠٠٧ م .
- تمثل مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية وتعتمد على الشبكة العامة كمصدر للكهرباء حوالي ١٦,٢٪ من إجمالي عدد مساكن المملكة المشغولة بأسر سعودية وتعتمد على الشبكة العامة كمصدر للكهرباء، عام ٢٠٠٧ م .

٣. نوع الصرف الصحي لمساكن المنطقة الشرقية

- معظم مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية تعتمد على الشبكة العامة الرئيسية كمصدر للصرف الصحي.
- حوالي ٨٣,٢٪ من إجمالي مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية تعتمد على الشبكة العامة الرئيسية كمصدر للصرف الصحي ، ثم تأتي المساكن التي تعتمد على البيارة بنسبة ١٦,٤٪ من إجمالي مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية، عام ٢٠٠٧ م.
- تمثل مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية وتستعمل الشبكة العامة الرئيسية كمصدر للصرف الصحي حوالي ٢٩,٤٪ من إجمالي عدد مساكن المملكة المشغولة بأسر سعودية وتستعمل الشبكة العامة الرئيسية كمصدر للصرف الصحي، عام ٢٠٠٧ م.

مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية حسب نوع الصرف الصحي، عام ٢٠٠٧ م

نوع الصرف الصحي	العدد (ألف وحدة)	التوزيع النسبي لمساكن المنطقة الشرقية (٪)
شبكة عامة رئيسية	٣٨٢,٨	٨٣,٢
بيارة	٧٥,٥	١٦,٤
شبكة خاصة	١,٢	٠,٣
لا يوجد	٠,٤	٠,١
الإجمالي	٤٥٩,٩	١٠٠

المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية حسب نوع الوقود المستخدم للطبخ، عام ٢٠٠٧ م

نوع الوقود المستخدم في الطبخ	العدد (ألف وحدة)	التوزيع النسبي لمساكن المنطقة الشرقية (٪)
غاز	٤١٨,٠	٩٠,٩
كهرباء	٣٣,٩	٧,٤
أخرى	٨,٠	١,٧
الإجمالي	٤٥٩,٩	١٠٠

المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

٤. خدمات أخرى بمساكن المنطقة الشرقية

- حوالي ٩٠,٩٪ من إجمالي مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية تعتمد على الغاز كمصدر للوقود المستخدم للطبخ، عام ٢٠٠٧م.
- حوالي ٦٥,٦٪ من إجمالي مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية تعتمد على خزان من الفيبر جلاس كطريقة لتخزين المياه، عام ٢٠٠٧ م.
- وحوالي ١٧,٤٪ من إجمالي مساكن المنطقة الشرقية المشغولة بأسر سعودية تعتمد على خزان أسمنتي كطريقة لتخزين المياه، عام ٢٠٠٧ م.

القسم الخامس

أهم تحديات القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

تعد الفجوة بين الطلب على الوحدات السكنية وبين المعروض منها، خاصة الوحدات منخفضة الأسعار ، أكبر تحدٍ يواجه سوق العقارات بالمنطقة الشرقية، إلى جانب ذلك فهناك العديد من التحديات والصعوبات التي قد تواجه قطاع العقارات بالمنطقة -شأن المملكة كلها- آملين أن يساعد عرضها في إيجاد الحلول لها لتسهيل عمل كافة القطاعات العقارية بالمنطقة والمملكة كلها، ومنها :

أولاً : تحديات مرتبطة بتكلفة البناء وأسعار الأراضي

١. الارتفاع المفاجئ في أسعار مواد البناء

- قد ترتفع أسعار مواد البناء بمعدلات كبيرة حينما ترتفع أسعار المواد الخام عالمياً، والمرتبطة بشكل وثيق بارتفاع أسعار النفط والنقل والتأمين، وزيادة تكاليف الشحن،
- يؤدي الارتفاع المفاجئ والكبير في أسعار مواد البناء إلى انخفاض هامش الربحية للمقاولين ويسبب خسائر مالية لشركات المقاولات التي تنفذ مشروعات تم توقيع عقودها قبل ارتفاع الأسعار ومازالت قيد الإنجاز،
- ارتفاع أسعار مواد البناء له تأثيرات سلبية في جودة البناء حيث تجبر المقاولين على تنفيذ المشروعات بمواد بناء لا تتمتع بمواصفات عالية لتلافي أكبر قدر ممكن من الخسائر،

٢. نقص العمالة الماهرة في بعض القطاعات العقارية

- هناك صعوبة في تأمين أعداد العمالة الكافية والمناسبة في القطاعات العقارية، وذلك لوجود نفس الطلب المتزايد على العمالة المهرة في بلادهم، الأمر الذى يرفع من تكلفة هذه العمالة عند استقدامهم للعمل بالمنطقة.

٣. الزيادة المضطردة في أسعار الأراضي

- على الرغم من أن أسعار الأراضي تخضع لسياسة العرض والطلب، لكنها تزداد بشكل كبير، وأصبحت في غير مقدرة الفرد العادي مع ظهور الشركات العقارية والمساهمات التي اتجهت بشكل كبير للعقار، فارتفعت أسعار الأراضي واتجه عدد كبير من العقاريين إلى أطراف المدن لإنشاء أحياء جديدة يستطيع من خلالها الفرد تأمين مسكن في ظل ارتفاع الأسعار ،
- يزداد سعر الأراضي كلما كان الموقع قريباً من الخدمات والمرافق الحكومية لأن الربحية العالية في الأرض.

ثانياً: تحديات تواجه تنظيم السوق العقاري

١. نقص المعلومات الكافية عن السوق العقاري

- نقص المعلومات السكانية والسكنية الكافية، والتي تبين بوضوح عدد المواطنين المالكين للمساكن الخاصة، ونوعية وعمر تلك المساكن، وأعداد المستأجرين للوحدات السكنية.
- لا توجد شفافية مطلقة للتعاملات العقارية داخل السوق العقاري.
- عدم وجود جهة متخصصة تعمل على رصد حركة السوق بحيث توفر للمستثمر مؤشراً صحيحاً، يمكّنه من اتخاذ قراره.
- تداخل الجهات ذات العلاقة بالاستثمار والنشاط العقاري.
- الافتقار إلى المعلومات التي تمكّن المستثمر من معرفة الشركات العقارية التي تملك مركزاً مالياً وفنياً كبيراً وبين غيرها من

الشركات الوهمية أو التي لا تلتزم بالعقود والضوابط والمدد المحددة في تنفيذ المشاريع.

٢. الإجراءات التنظيمية والتخطيطية

- كثرة الإجراءات المطلوبة نوعاً ما واختلافها من جهة إلى أخرى، والروتين في التعامل مع الطلبات المتعلقة بالأمور العقارية.
- تميل بعض الأنظمة واللوائح المعمول بها إلى القيام بالدور التقليدي، لكن برغم أهميتها إلا أنها قد تفتقد إلى الحيوية والمرونة على التكيف مع المتغيرات الحديثة بسبب التقادم الزمني، أو بسبب ظهور مستجدات قد تؤدي إلى انعدام فعاليتها.
- هناك بعض المساحات من الأراضي بالمنطقة الشرقية غير متاحة (غير مستغلة) لتعثرها كمساهمات عقارية، لوجود بعض المعوقات الإدارية أو التخطيطية أو الحقوقية.

٣. العلاقة بين المالك والمستأجر

- التأخر في سداد الإيجارات والمماطلة في دفع المستحقات.
- أسلوب سداد الإيجار قد يكون مرهقاً للمستأجرين، إذا كان كامل المبلغ أو دفعتين، ويقترح أن يكون شهرياً حسب المعمول به في دول العالم.
- طول إجراءات حل المشكلات بين الملاك والمستأجرين نتيجة الروتين الإداري.
- عدم التحقق من قدرات المستأجر المالية عند التأجير.
- تعطل صدور العقود الموحدة سواء للمستأجرين أو المستثمرين.
- عدم توافر بعض الخدمات ببعض المباني السكنية أو صيانة الخدمات، مثل المصاعد أو المواقف أو الأمن وغيرها.
- تسلط بعض ملاك العقارات وعدم وجود آلية تضمن تحديد نسبة معينة من الزيادة في الإيجار السنوي.
- هذه السلبيات وغيرها من شأنها أن تجعل المستثمرين يترددون في الاستثمار العقاري، وهذا يؤثر على الحركة العقارية.

ثالثاً: تحديات مرتبطة بالطلب

- قد لا يستطيع المواطنون أصحاب الدخل المنخفض شراء أرض أو عقار بسبب تدني دخولهم.
- الهجرة إلى المدن الرئيسية يرفع من معدل الطلب فيها.
- خفض وسائل الاتصال بين العارضين للوحدات السكنية والطالبين لها.
- ينقص سوق العقارات الدراسات الهندسية العلمية التي تتبنى كيفية تقليل تكلفة البناء ومواد البناء البديلة والأرخص، وحجم المباني واستخدامها كي تتماشى مع متطلبات الأفراد وإمكاناتهم.

رابعاً: تحديات مرتبطة بالعرض (المستثمرون)

- التهافت الكبير من قبل عدد كبير من صغار المدخرين على الاستثمار في سوق العقار دون توافر العلم الكامل والدراية الكافية بفرضيات ومعطيات السوق.
- كثرة الدخلاء غير المتمرسين في تجارة العقار وعدم التأهل العلمي المناسب لرجل العقار وغياب قواعد مزاولة المهنة.
- ندرة المطورين الأكفاء في القطاع العقاري.
- أكثر ما ينقص العقار والعقاريون هو تحديث

أسـاليب التسـويق العقـاري لتواكـب التطـور المستمر في عالم العقارات.

خامساً: تحديات مرتبطة بالتمويل

- قصـور التمويـل في تلبيـة كافـة الطلبـات العقاريـة لأفـراد المجتمـع. فعلـى الرغم من الـدور المهـم والقـوي لصنـدوق التنميـة العقارية في تمويل الوحدات السـكنية، إلا أنه لا يستطيع تلبية كافة طلبات التمويل.
- أداء البنـوك التجاريـة تجـاه التمويـل العقاري مـازال محـدوداً، إضافـة إلى ذلك فـإن البنوك لا تسـتطيع رفـع نسـبة التمويـل العقـاري بشـكل مطلق لتلبية احتياجات السوق، حيث إن البنـوك تخضـع لاعتبارات عـدة من أهمها المحافظة على تنويع مخاطر محفظة البنك المخصصة للاسـتثمار ومتطلبات مؤسسة النقـد العربـي السـعودي للمحافظـة علـى أصول البنك.
- عـدم وجود أداة ماليـة تمويلية مبتكرة لتلائم احتياج السوق وخصوصيته.
- ضعـف أو عـدم تفاعـل الكيانـات التمويليـة مـع السـوق على الرغـم من الربحيـة المالية العالية.

القسم السادس

غرفة الشرقية ودعم القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

تلعب الغرفة دوراً كبيراً في رعاية مصالح رجال الأعمال والمستثمرين والمشتركين بها، حيث تسعى جاهدة للتعبير عن آمالهم وطموحاتهم من خلال عملها كهمزة وصل بين الأجهزة الرسمية في الدولة والقطاع الخاص. ومن هذا المنطلق عملت الغرفة على تقديم خدماتها المتنوعة إلى القطاع العقاري، ويتضح ذلك من خلال دور اللجنة العقارية بالغرفة، بالإضافة إلى دور بعض الإدارات الأخرى.

١. دور اللجنة العقارية بالغرفة

تعتبر اللجنة العقارية بالغرفة من اللجان المتخصصة المهمة بها، وتقوم هذه اللجنة بدراسة وتحسين البيئة السكنية، ومتابعة وتطوير القطاع العقاري من خلال تلمس المشكلات والمعوقات التي قد تواجه هذا القطاع وبحثها ومناقشتها ومحاولة إيجاد الحلول لها، ويستطيع مشتركو الغرفة إبداء آرائهم وتقديم مقترحاتهم للجنة العقارية من خلال الاجتماعات الدورية واللقاءات التي تعقدها اللجنة مع ذوي الاهتمام من المشتركين من رجال الأعمال، لتسيير عجلة هذا القطاع لصالح المنطقة ومصلحة الاقتصاد القومي.

ومن أهم المهام والأهداف والموضوعات التي تتناولها اللجنة:

- اقتراح الحلول المناسبة للمشكلات التي يصادفها القطاع العقاري وبذل الجهود من أجل تجنبها وتلافي الآثار السلبية التي تسببها، والسعي لإزالة المعوقات التي تعوق تقدم هذا القطاع.

- القيام بمختلف الأنشطة والفعاليات التي من شأنها الرقي بصناعة العقار بالمنطقة.
- مناقشة الأنظمة والقرارات التي من شأنها أن تؤثر على النشاط العقاري في البلاد وإبداء الرأي إذا طُلب منها ذلك.
- تعمل اللجنة كهمزة وصل بين القطاعين العام والخاص فيما يتعلق بشئون القطاع العقاري.
- مناقشة الموضوعات والمقترحات المتعلقة بالأنشطة العقارية التي تقدم إليها من رجال الأعمال المشتركين بالغرفة.
- تقوية العلاقة وسبل الاتصال بين الغرفة ممثلة باللجنة وسائر الجهات التي لها صلة بالقطاع العقاري.
- تشارك اللجنة في تحديد موضوعات الندوات واللقاءات والمؤتمرات ذات الصلة بالقطاع العقاري التي تُعقد بالغرفة والمشاركة في إدارة فاعلياتها.
- تحديد احتياجات العقاريين للخدمات المختلفة والسعي لتوفيرها من خلال جهاز الغرفة.
- إعداد الدراسات والأبحاث التنموية التطويرية ودراسة الأفكار والمشاريع الجديدة المتعلقة بالنشاط العقاري، بهدف تنميته وتطويره.
- العمل على التوعية ونشر الثقافة الخاصة بكل ما يتعلق بقطاع العقارات في المنطقة و المملكة.
- العمل على المحافظة على مكتسبات العقار كصناعة جاذبة لرؤوس الأموال، ومستقطبة للشباب السعودي تدريباً وتوظيفاً.
- دراسة آثار الأحداث والمتغيرات والظواهر الاقتصادية المحلية والإقليمية والدولية على أداء القطاع العقاري، وما ينبغي اتخاذه من إجراءات حيالها.
- السعي لتحقيق مزيد من الترابط والتعاون بين العاملين في النشاط العقاري في المنطقة.
- المشاركة في اللجنة الوطنية العقارية بمجلس الغرف السعودية، في الموضوعات التي لها صبغة وطنية.

٢-دور بعض الإدارات الأخري بالغرفة

- **مركز الدراسات والبحوث:**

يقوم مركز الدراسات والبحوث بالغرفة بعمل الدراسات التي تهم القطاع الخاص ونشاطاته المختلفة، ومن هذه الدراسات ما يتعلق بالقطاع العقاري ودوره في دعم الاقتصاد الوطني، والصعوبات التي قد تواجهه، كما أنه يوضح كيفية التغلب على المعوقات المختلفة التي تواجهه، ويقوم المركز بإعداد الكثير من الدراسات الاقتصادية المتكاملة عن القطاع العقاري وتزويدها لمن يرغب من المشتركين المهتمين بهذا القطاع بدون مقابل.

- **مركز المعلومات:**

يقوم مركز المعلومات بتزويد مشتركي الغرفة بما يطلبونه من معلومات عن القطاع العقاري والتي تخدم نشاطهم، سواء على المستوى المحلي أو العربي أو الأجنبي، ويبرز دور المركز في خدمة القطاع العقاري بتوفيره كماً هائلاً من المعلومات والبيانات والإحصاءات المهمة لرجال الأعمال العاملين في القطاع العقاري، وكذلك إعداد مجموعة متنوعة من التقارير والدراسات الاقتصادية المختلفة التي تهم العاملين والمهتمين بهذا القطاع.

- **الإدارة القانونية:**

تقدم الغرفة لمشتركيها من خلال الإدارة القانونية النصح والمشورة في الجوانب القانونية، وذلك من أجل نشر الوعي القانوني بين مشتركيها، كما أنها توضح الأنظمة واللوائح والقرارات المطبقة، بالإضافة إلى تزويدهم بنماذج المستندات والعقود المعتمدة، كما أنها تقدم الخدمات القانونية للنشاط العقاري فيما يتعلق بالأنظمة الحكومية المختلفة المرتبطة بالقطاع العقاري.

- **إدارة المشتركين والفروع:**

تمثل الغرفة القطاع الخاص لدى السلطات العامة وقد خولت لها سلطة التصديق على معاملات جميع مشتركيها، وإصدار الشهادات والمحررات والمستندات التي قد تخدم القطاع العقاري.

النظرة المستقبلية للقطاع العقاري في المنطقة الشرقية

- يشهد سوق العقار في المنطقة الشرقية مرحلة نمو، ومن المتوقع لها الاستمرار، حيث إن القوى التي تحرك سوق العقار في المنطقة هي آليات الطلب، و التي لا يتوقع أن تتغير في المستقبل المنظور (القريب).
- كما أن الحقائق والخصائص السكانية للمنطقة الشرقية -بالإضافة إلى العوامل الأخرى التي سبق ذكرها- متضافرة مع النمو القوي والمستمر في الاقتصاد الكلي للمملكة، ستدعم نمو القطاع العقاري في المنطقة، والمملكة كلها.
- كما أن سوق العقارات بالمنطقة سيكون أكثر استجابة لاعتبارات الجودة النوعية مع استمرار التطور في هيكلة وتنظيم السوق.

المراجع

١. مراجع عربية:

- وزارة الاقتصاد والتخطيط، مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، الكتاب الإحصائي السنوي، أعوام مختلفة.
- مؤسسة النقد العربي السعودي، الإدارة العامة للأبحاث الاقتصادية والإحصاء، التقرير السنوي، أعوام مختلفة.
- وزارة الاقتصاد والتخطيط، مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، الخصائص السكانية والسكنية في المملكة العربية السعودية، من واقع نتائج البحث الديموجرافي، ٢٠٠٧ م .
- وزارة العدل، إدارة الإحصاء، الكتاب الإحصائي السنوي، ١٤٢٧ هـ.
- وزارة العمل، الإدارة العامة للإحصاءات العمالية، الكتاب الإحصائي السنوي، ٢٠٠٦ م.
- وزارة الاقتصاد والتخطيط، مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، النتائج التفصيلية للتعداد العام للسكان والمساكن في المملكة العربية السعودية، ١٤٢٥ هـ .
- وزارة الشؤون البلدية والقروية، إدارة الإحصاء والبحوث، إحصاءات البلديات، ١٤٢٦ هـ.
- وزارة الاقتصاد والتخطيط، مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، النتائج التفصيلية للتعداد العام للسكان والمساكن في المملكة العربية السعودية، ١٤١٣ هـ .
- مركز المعلومات والأبحاث السياحية (مركز ماس)، إحصاءات قطاع الإيواء، ٢٠٠٧ م .
- غرفة الشرقية، إدارة القطاع التجاري.
- غرفة الشرقية، سوق العقار بالمنطقة الشرقية، ١٩٩٣ م.
- شركة الأهلي كابيتال، قسم أبحاث السوق، قطاع العقارات، الإنشاءات في المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٨ م .
- د / عبد الله بن أحمد بن داوود المغلوث، التسويق العقاري، ٢٠٠٧ م .
- سامبا، القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٦ م.
- د / عبد الله بن أحمد بن داوود المغلوث، الاستثمار العقاري بالمملكة العربية السعودية ، ٢٠٠٥ م .

٢. بيانات:

- صندوق التنمية العقارية، فرع المنطقة الشرقية، بيانات ومؤشرات إحصائية.

- المعلومات الواردة في هذا التقرير لا تعبّر عن أي موقف للغرفة ولا نتحمَّل أية مسئولية، رغم اتباع أقصى درجات الدقة والحذر أثناء إعداد هذا التقرير.