

رهان سعودي على تحفيز سوق العقارات لتنمية الاقتصاد

ضبط برنامج للتشجيع على التملك بقيمة 780 مليون دولار



تراهن السعودية على زيادة إسهام سوق العقارات في القيمة المضافة، وتفكيك العقبات والتحديات لتحقيق نسبة تملك مهمة وتغطية الطلب على الإسكان ميسور التكلفة، ما يحقق فورة اقتصادية في ظل مساعي الرياض إلى تنويع مصادر التمويل والخروج من الريع النفطي.

الرياض - وجهت السعودية أنظارها إلى قطاع العقارات لجذب المستثمرين ما يمكن من تخفيف تكلفة الإسكان وهي خطط في صميم خطة الإصلاح التي يقودها ولي العهد الأمير محمد بن سلمان في وقت يواصل فيه النفط ضغوطه جراء كورونا.

وتسعى الرياض إلى التخفيف من اعتمادها على النفط الذي يشهد تقلبات وصدمات وتحديات أخرى تتعلق بالمناخ فضلا على وباء كورونا الذي عرقل الإمدادات ما دفعها إلى قطاع العقارات لتحسين إسهامته في التنمية.

وتضغط الحاجة الملحة للتخفيف من تكلفة الإسكان على الحكومة في الوقت الذي تحارب فيه التأثير الاقتصادي لانخفاض أسعار النفط بسبب وباء كورونا.

وقدم استطلاع مفصل أجرته نايت فرانك حول سوق العقارات في المملكة العربية السعودية لكتاب دبي للاستشارات العقارية بعض النقاط المثيرة للاهتمام حول التحديات والفرص في المملكة.

وشمل استطلاع الرأي ألف مواطن سعودي لا تقل أعمارهم عن 18 سنة مع ميل إلى أولئك الذين تتراوح أعمارهم بين 18 و44 عاما والذين يعيشون في المراكز الحضرية الرئيسية في الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة والدمام.

وللتأكيد على أهمية بناء مساكن معتدلة التكلفة لفئة الشباب السعودي الكبيرة (الثلاثين تحت سن الـ35)، قال 65 في المئة من شملهم الاستطلاع إنهم يتطلعون إلى شراء عقارات بائق من مليون ريال سعودي (270 ألف دولار). ومن المؤجسين، وقال أكثر من النصف إنهم يريدون الشراء في غضون السنوات الخمس المقبلة. وعلى الرغم من أن



فأبريس سوسيني
تقدم فرصة إعادة تمويل أصول التمويل العقاري

زيادة جاذبية العقارات

القطاع الخاص. ويضعف أحد هذه التغييرات تمديد المدة على عقود الإيجار من 25 إلى 50 عاما، وهو اقتراح جذاب للباقيين.

ويضيف خان أن مثل هذه الخطوات تجذب اهتمام الشركات الإماراتية الكبرى والشركات البعيدة بما في ذلك تلك الموجودة في منطقة آسيا والمحيط الهادئ.

والسوق موجودة ويمكن للباقيين أن يروا أنها لم تختف حتى مع الركود الناجم عن الوباء وانخفاض أسعار النفط. ولكن التحدي يكمن في تلبية الطلب على الإسكان ميسور التكلفة بسرعة وبطريقة لا تضحي بالجودة للكيفية والربح السريع. وكما يقول تيمور خان، ليست اللعبة قصيرة المدى، ولكن سوق العقارات ستشهد الكثير من الفوائد على المدى الطويل.

يمكن للمملكة تجنبها. ولاحظ خان تأثير الأزمة الصحية على سوق العقارات مؤكدا "تباطؤ النشاط كان الانخفاض بنسبة 30 في المئة لكن السوق لم تنهر. وتبقى ضريبة القيمة المضافة مشكلة أكبر".

ولكنه يشير إلى إصلاحات أخرى مثل رسوم الأراضي البيضاء التي تضررت في الرياض وجدة. بالإضافة إلى فرض ضريبة على المالكين الذين يتركون الأراضي دون استغلال، تخلق المبادرات الجديدة مثل مترو الرياض "فرصة استثمارية جذابة لأصحاب الأراضي الذين قد يرون عائداتهم تزيد بشكل كبير".

كما يشير إلى التغييرات التي أجرتها وزارة الشؤون البلدية والقروية في ما يتعلق بالأراضي المملوكة للحكومة والتي تم تصميمها لتشجيع استثمارات

أن نرى هذه الزيادة في ضريبة القيمة المضافة تضغط على التدفقات النقدية. ومع ذلك، فمن المحتمل أن يكون هذا التحدي قصير المدى إذ ستكون هذه التكلفة قابلة للاسترداد في نهاية المطاف".

برنامج «مساكن» يوفر حولا تمويلية بصيغة المرابحة وبتكلفة ثابتة للموظفين في القطاع العام والخاص

وبسبب الانهيار في أسعار النفط جراء الركود العالمي الناجم عن جائحة كوفيد - 19، ربما كانت الضريبة خطوة لا

لا يقل عن 20 في المئة من أهداف مشروع رؤية 2030 لإصلاح الاقتصاد وإعادة تشكيل المجتمع السعودي.

وتبلغ النسبة الآن أقل بقليل من 60 في المئة، مما يجعل من هذا أحد الأهداف التي سيحققها ولي العهد الأمير السعودي محمد بن سلمان بحلول نهاية العقد.

ومع ذلك، تشمل القرار المفاجئ برفع ضريبة القيمة المضافة إلى 15 في المئة على السلع وخدمات العقارات أيضا. وعلى الرغم من أن الحكومة أعلنت مبادرة تحمل القيمة المضافة تسمح بأن تتحمل الدولة الضريبة للمساكن الأول بعد أقصى لسعر الشراء بقيمة 850 ألف ريال سعودي (مقدار الضريبة الأعلى هو 42.5 ريال).

يقول خان إنه من المرجح أن يكون للضريبة "تأثير ملحوظ". وأضاف "من وجهة نظر البائع العقاري، من المحتمل

مساع كويتية لتحسين التصنيف الائتماني للدولة

خطة إصلاحات اقتصادية جديدة تصطدم بعقبة البرلمان

على تعزيز خزائن الدولة. كما قالت موديز إن "العلاقة المضطربة" بين البرلمان والحكومة تعد عقبة طويلة الأمد في تقييمها للقوة المؤسسية في الكويت.

وأشارت أيضا إلى أنه حتى إذا تم إقرار قانون الدين فإنه من المرجح ألا يقدم إستراتيجية تمويل طويلة الأجل يمكن الاعتماد عليها.



لكن المازق المتعلقة بإستراتيجية التمويل وغياب ضبط مالي مؤثر "يشيران إلى المزيد من أوجه الخلل الواضحة في المؤسسات التشريعية والتنفيذية في الكويت وكفاءة السياسة عمّا تم تقييمه من قبل".

وخفضت الكويت هذا الشهر نحو ثلاثة مليارات دولار من ميزانية 2020-2021 حيث تسعى لتوفير أموال. وسيصبح قانون الدين الذي تحاول الحكومة تمريره للبلد رفع سقف الدين ومخاطبة المستثمرين الدوليين. لكن المشرعين يريدون أولا الاطلاع على خطط إصلاح الاقتصاد والتحول من الاعتماد الكيفي على النفط الذي شكل ما يصل إلى 89 في المئة من الإيرادات في السنة المالية الماضية.

ويواجه الاقتصاد الكويتي عجزا يبلغ 46 مليار دولار بسبب أزمة كورونا وانخفاض مداخيل النفط.

ويعكس خفض التصنيف الائتماني للكويت زيادة في مخاطر السيولة للحكومة وتقييما أضعف لمؤسسات الكويت وقوة الحوكمة حسب ما أوردته وكالة التصنيف الائتماني التي أكدت أن مخاطر السيولة للحكومة الكويتية ارتفعت في غياب تفويض قانوني لإصدار الدين أو النفاذ إلى صندوق الأجيال القادمة.

وسبق وأشارت في تقريرها إلى أنه "في ظل الغياب المستمر لتفويض قانوني لإصدار دين أو السحب من أصول صندوق الثروة السيادية الموجودة في صندوق الأجيال القادمة، توشك موارد السيولة المتاحة على النفاذ مما يشكل مخاطر سيولة على الرغم من القوة المالية الاستثنائية للكويت".

وفي 2017 أصدرت الكويت ديونا في الأسواق العالمية جرى تداول سنداتها في نطاق قريب من أوراق مالية أصدرتها أبوظبي التي تعد صاحبة الائتمان الأكثر أمانا في المنطقة نظرا لأن ثروتها المالية الضخمة المستمدة من النفط منحت ثقة للمستثمرين.

ولكن الاقتصاد الذي يقترب حجمه من 140 مليار دولار يواجه الآن عجزا هائلا يبلغ 46 مليار دولار بسبب أزمة كورونا وانخفاض أسعار النفط والجدل بين الحكومة والبرلمان بشأن قانون دين جديد وهو ما يحّد من قدرتها

الاختلالات المالية والاقتصادية. وكررت العقيل أن اتساع عجز الموازنة وانخفاض أسعار النفط وانتشار مرض فيروس كورونا الجديد كوفيد - 19 عوامل ساعدت على إحداث ضغط استثنائي مزوج على مالية الدولة.

ونسبت وكالة شينخوا للمحلل الاقتصادي حجاج بوخضور قوله إن "أبرز أسباب تخفيض التصنيف السيادي هو شح السيولة بسبب الهدر ورفض مجلس الأمة إقرار قانون الدين العام وارتفاع المخاطر بسبب السياسات النقدية التي لم تواكب الوضع الاقتصادي الذي يمر به العالم وترجع مداخيل النفط".

ولفت بوخضور إلى أن إقرار قانون الدين العام بإمكانه معالجة مشكلة السيولة والسماح بسداد القروض لكنه أشار إلى أن الوقت الأنسب لإقرار هذا القانون كان شهر مارس الماضي بسبب انخفاض نسبة الفائدة وقوة تصنيف الكويت حينها مقارنة بالوقت الحالي ما سيؤثر على تكلفة الاقتراض حاليا. ومن المنتظر أن ترفع اللجنة العليا لتحسين التصنيف السيادي الكويتي وفق الوزيرة العقيل تقريرها النهائي إلى مجلس الوزراء حال انتهائه، متضمنا خارطة الطريق وآليات التنفيذ لتحسين التصنيف السيادي للدولة. وسيصبح قانون الدين الذي تحاول الحكومة إقراره، رفع سقف الدين، غير أن أعضاء مجلس الأمة اشترطوا دراسة خطط الإصلاح الاقتصادي قبل المصادقة عليه.

كما بينت أن "أهمية التصنيف السيادي المرتفع لأي دولة في العالم يرتبط بقدرتها على المحافظة على المكانة الدولية وعلى جذب المستثمرين بأدوات دين مرنة بكلفة أقل للاقتراض السيادي وكلفة أقل على مستوى الوحدات الإنتاجية".

وعزت الوزيرة انخفاض التصنيف السيادي للكويت إلى عدة عوامل أبرزها تراجع مستويات السيولة النقدية وانخفاض السيولة في صندوق الاحتياطي العام والبطء في معالجة

التصنيف السيادي الكويتي ستحدد الإصلاحات المالية والاقتصادية التي من شأنها أن تساهم في تحسين التصنيف السيادي، مشيرة إلى أن هذه الإصلاحات لا تخلو من متطلبات تشريعية لازمة لتحقيق استدامة الإصلاحات.



حالة من عدم اليقين

كثفت الكويت تحركاتها لتحسين تصنيفها الائتماني الذي شهد تراجعا كبيرا جراء انهيار أسعار النفط في بلد يعتمد بصفة مفرطة على الدعم الحكومي وفي ظل رفض البرلمان لأي مساس بالمنافع الاجتماعية أو طرق أبواب القروض.

الكويت - قررت الحكومة الكويتية تكليف الأمانة العامة للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية، بوضع خارطة طريق للإصلاحات المالية والاقتصادية لتحسين التصنيف السيادي للدولة ما أثار جدلا جديدا داخل الأوساط الاقتصادية حول اصطدام هذه الخطط مرة أخرى برفض برلماني وسياسي.

وجاء هذا القرار عقب إعلان وكالة موديز للتصنيف الائتماني تخفيض تصنيف الكويت درجتين من أي.أي2 إلى أي.أي1.

بسبب وجود مخاطر تتعلق بالسيولة على الرغم من القوة المالية الاستثنائية للكويت.

وقالت وزيرة الشؤون الاجتماعية ووزيرة الدولة للشؤون الاقتصادية الكويتية مريم العقيل التي ترأس اللجنة العليا لتحسين التصنيف السيادي الكويتي في بيان صحفي، إن "هذا التصنيف يعكس درجة ملائمة وقدرة الدولة على سداد الديون السيادية بناء على المعايير المالية والاقتصادية والتدفقات المالية والموجودات والأصول بالتنسيق مع وزارة المالية والبنك المركزي والهيئة العامة للاستثمار".

ولفتت إلى أن "اللجنة العليا لتحسين