

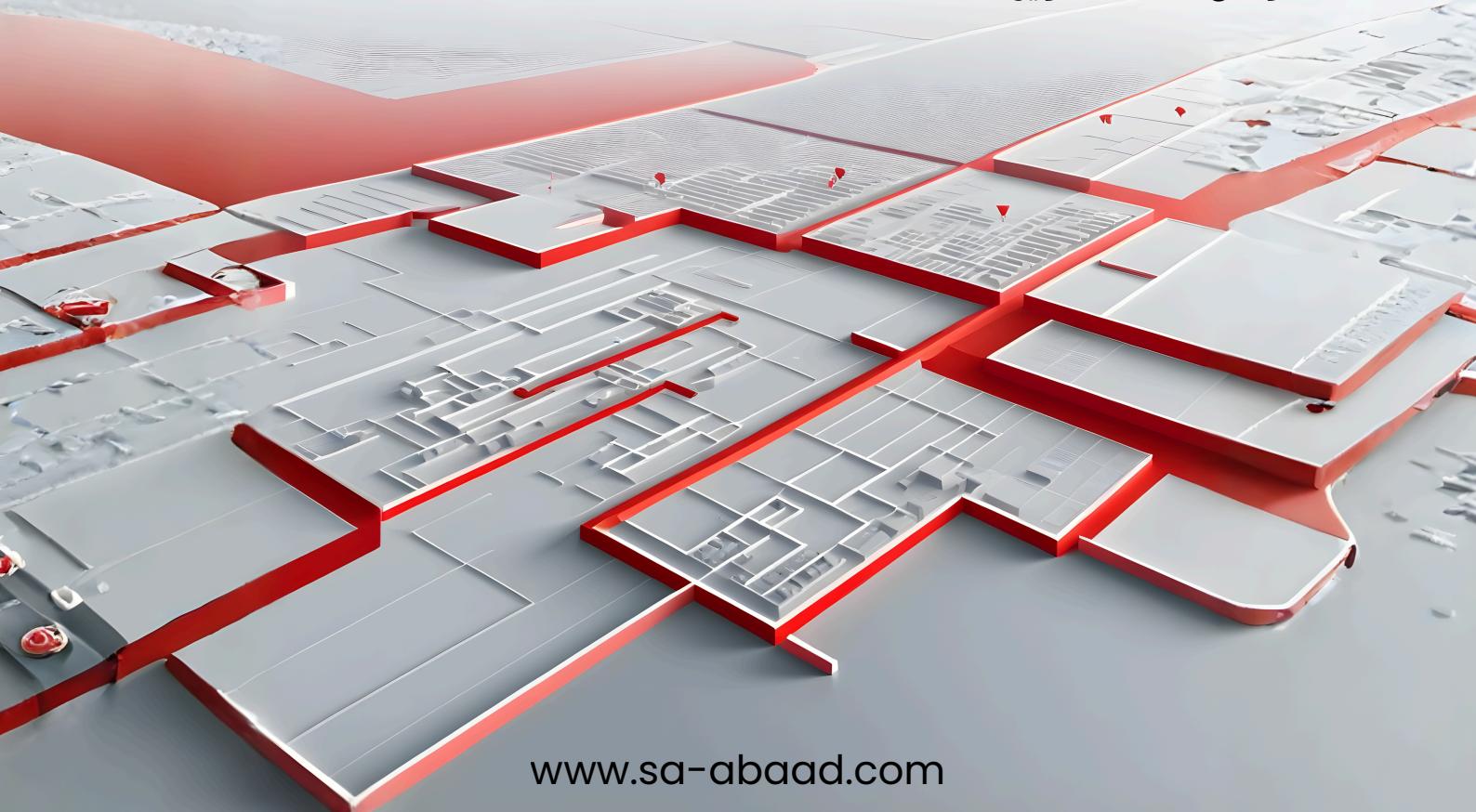


هل ما زالت الأراضي الفضاء الخيار الاستثماري الأول؟

بعد القرارات التنظيمية بخصوص نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، هل ما زالت الأراضي الفضاء الخيار الاستثماري الأول؟

شهد السوق العقاري السعودي مؤخرًا قرارات جديدة تتعلق بالأراضي غير المطورة والعقارات الشاغرة داخل النطاقات العمرانية، وبموجب هذه القرارات أصبح المالك أمام عدة خيارات بخصوص تطوير أراضيهم أو بيعها أو تحمل تكاليف إضافية بشكل سنوي.

هدف هذه القرارات التنظيمية يتمحور حول تحفيز التطوير، والحد من احتكار واكتناز الأراضي، وتحفيز التنمية العمرانية، من خلال رسم معادلة العرض والطلب في السوق، والتي ستؤدي إلى زيادة المعروض العقاري مما قد ينعكس على استقرار أو انخفاض الأسعار على المدى الطويل.





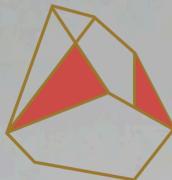
تحولات ملموسة في السوق

شهد السوق العقاري في الفترة الأخيرة مجموعة من القرارات والتوجهات الحكومية التي أثرت بشكل مباشر في الحركة العقارية مثل:

- تملك الأجانب
- فتح الأراضي الموقوفة.
- ضخ الاستثمارات الحكومية في مشاريع التنمية العمرانية الضخمة في عدد من المناطق
- فرض الرسوم على الأراضي غير المطورة والعقارات الشاغرة
- صدور الأدكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

هذه التطورات مجتمعة خلقت حالة من عدم اليقين المؤقت لدى بعض ملاك الأراضي، دفعتهم إلى التردد في اتخاذ قرارات البيع أو التطوير حتى تتضح ملامح السوق بشكل أدق.

وفي المقابل، اتجهت شريحة واسعة من الملاك والمستثمرين إلى استكشاف فرص فعالية للتطوير، عبر عقد شراكات استثمارية أو إعادة توظيف أصولهم لتفادي الرسوم والاستفادة من الفرص، انسجاماً مع التوجهات التنظيمية الجديدة.



ما الذي يحدد جدوى الاستثمار اليوم؟

لم تفقد أراضي الفضاء قيمتها الاستثمارية، لكن الاستثمار فيها اليوم أصبح قراراً استراتيجياً يقوم على:

دراسة جدوى عقارية:

من خلال تحليل السوق واحتساب الإيرادات والتكاليف المتوقعة، ودراسة المؤشرات المالية والعائد.

الموقع الاستراتيجي:

الأراضي الواقعة ضمن مخططات نمو حضري أو قرب مشاريع بنية تحتية كبرى ما زالت تحتفظ بإمكانات قوية ل لتحقيق قيمة مضافة.

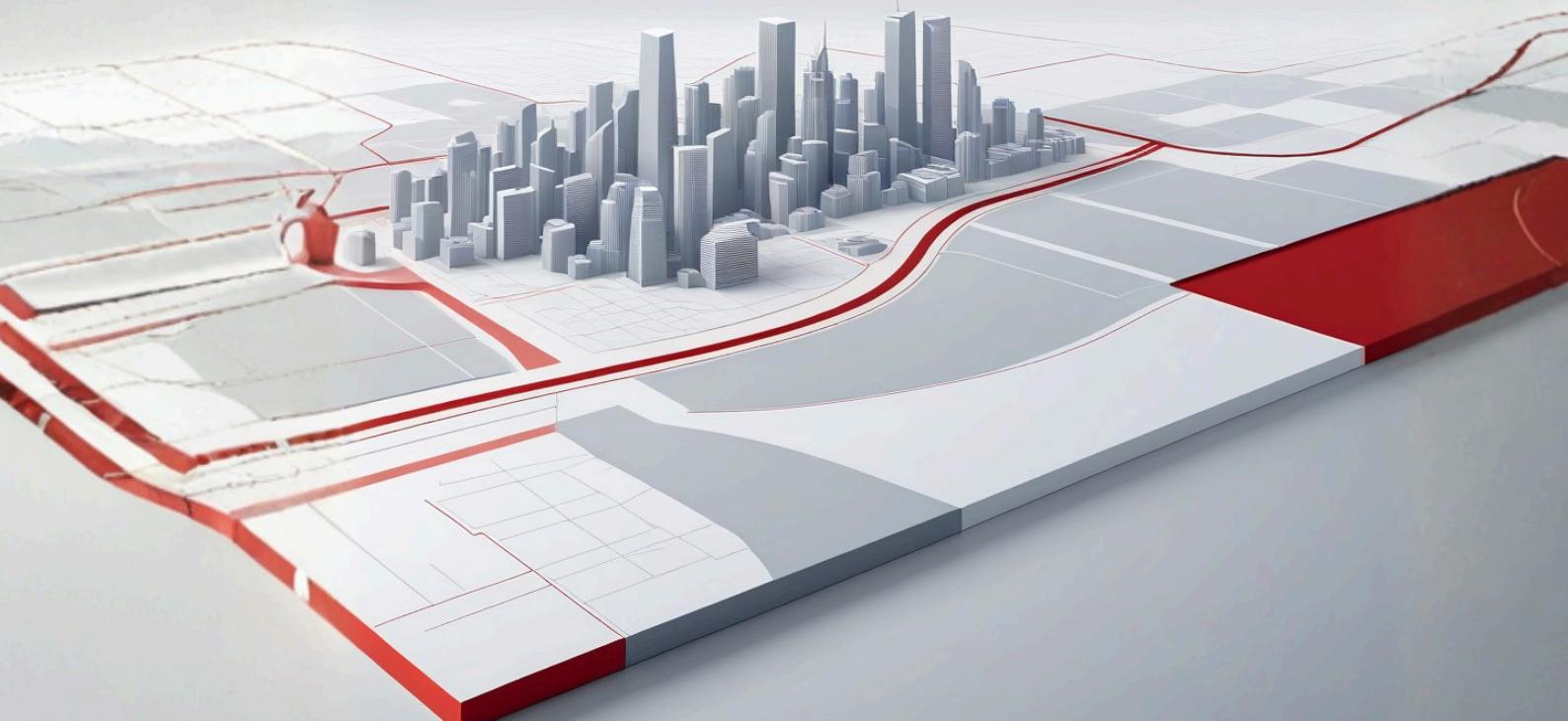
تقدير عقاري احترافي:

التقدير المعتمد والمهني بالاعتماد على بيانات السوق الفعلية والمؤشرات المالية والتنظيمية ذات الصلة. وعكس الإيرادات والتكاليف المستقبلية من خلال المنهجيات والطرق المختلفة للوصول إلى قيمة الأصل الحالية.

خطة تطوير واضحة:

بات وجود تصور واقعي وجدوى اقتصادية شرطاً أساسياً لجعل الاستثمار في الأرض مجدياً، سواء عبر بناء مشروع أو عقد شراكات تطويرية

قراءة دقيقة لتدوالات السوق واللوائح التنظيمية، ومقارنة تكاليف الاحتفاظ مقابل التطوير أو البيع.





الخلاصة

لم تعد جدوى الاستثمار في الأراضي الفضاء أو العقارات الشاغرة تُقاس بالمعايير التقليدية؛ فالقرارات التنظيمية الأخيرة أعادت ترتيب الأولويات في السوق، لتصبح الاستفادة الفعلية من الأصل هي محور التقييم والقرار.

ويبين من يرى في التطوير فرصة للنمو، ومن يفضل الانتظار حتى تتضح اتجاهات السوق بشكل أكبر، يبقى العامل الحاسم هو القدرة على قراءة التغيرات واتخاذ القرار في الوقت المناسب.

فالسوق اليوم لا يمنح أفضليّة مطلقة لأي خيار، بل يكفي من يملك رؤية واقعية واستعداداً للتكيف مع التدوّلات.





أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية مدينة جدة

3127 شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلام مبني أوش، الطابق الخامس،
مكتب 22، جدة 23524 – 6488
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الدوحة

الدفنة شارع الدبلوماسية
مبني 186 – الطابق 17 ، مكتب 1701
منطقة 61 شارع رقم 836
قطر

فرع مدينة الرياض

3743 شارع أنس بن مالك، حي الصحافة.
الطابق الأول، المكتب رقم 11
13321-8570، ص.ب 11622 الرياض
المملكة العربية السعودية 864448

م. عمار قطب

الرئيس التنفيذي
ammarq@sa-abaad.com

م. عمار سndi

رئيس مجلس الإدارة
asindi@sa-abaad.com

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:

الجوال: + 966 550549141
الهاتف: +011 2333 724

البريد الإلكتروني: info@sa-abaad.com
الموقع الإلكتروني: www.sa-abaad.com

