



ألفا للعقار: انخفاض مؤشر مكة المكرمة-المدينة المنورة العقاري بنسبة ١٨% في عام ٢٠١٨، متأثراً بالتغيرات الهيكلية

7 فبراير ٢٠١٩ / ٢ جمادى الثاني ١٤٤٠: أعلنت شركة «ألفا للعقار» المتخصصة في مجال الاستشارات العقارية على مستوى العالم، يوم الخميس أن مؤشرها العقاري لمكة المكرمة والمدينة المنورة انخفض بنسبة ١٨% في عام ٢٠١٨، ما يعكس هبوطاً في السوق العقاري في المملكة العربية السعودية، إذ تأثر المؤشر بعوامل تجارية واقتصادية بالإضافة إلى تغيرات هيكلية واسعة.

وعلى الرغم من أن مؤشر «إحسان الحرمين» -المؤشر المؤثر المكرس لتتبع أداء الشركات السعودية المدرجة والمتخصصة في قطاع تطوير العقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة- تفوق على أداء الأسهم العقارية في المملكة التي انخفضت بنسبة دراماتيكية -بنسبة ٣١% في عام ٢٠١٨، إلا أنه بقي أخفض من الزيادة السنوية لمؤشر «تاسي» بنسبة ٨%، وهو المؤشر الرئيس للسوق المالية السعودية «تداول».

وقال السيد طلال محمود ملك العلوي -رئيس مجلس الإدارة، والرئيس التنفيذي لشركة ألفا للعقار إنترناشيونال «أبدى المستثمرون في السوق العقاري للمملكة والمدن المقدسة في عام ٢٠١٨ عن مخاوفهم بشأن أداء الشركات العقارية المدرجة، ويعود ذلك إلى ارتفاع مستويات المديونية، وارتفاع التكاليف التمويلية. لكن تلك الشركات تأثرت أيضاً بعوامل خارجية؛ مثل انخفاض سعر النفط، والمخاطر الجيوسياسية، والتوقعات الاقتصادية العامة. بالإضافة إلى وجود مسائل هيكلية أوسع تؤثر على القطاع، كالحاجة إلى تشريعات جديدة قادرة على تسريع خطى السوق نحو النضج، أو الحاجة إلى عمل جهات رئيسة معنية في الحكومة -مثل صندوق الاستثمارات العامة- على المساعدة في تسهيل الأمور من خلال مشاريعها الضخمة في المدن المقدسة».

وحدث انخفاض شبه شامل في جميع الأسهم ضمن مؤشر إحسان الحرمين في نهاية العام، فمثلاً انخفض كلٌّ من سهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركة جبل عمر للتطوير بنسبة ٤٠%، وانخفض سهم مدينة المعرفة الاقتصادية في المدينة المنورة بنحو ٣٠%. وانخفضت ثمانية من أصل عشرة أسهم ضمن مؤشر تطوير إدارة العقارات بنسب من خانتين عشريتين، وسجّل سهم شركة واحدة فقط، هي شركة مكة للإنشاء والتعمير، مكاسب طفيفةً بلغت ٤%.

وقدم السيّد طلال ملك في مقالته القيمة «المستقبل العربي»، التي نُشرت في الثالث والعشرين من أبريل في صحيفة سعودي جازيت بمناسبة الذكرى الثانية لإطلاق رؤية ٢٠٣٠ - ملخصاً عميقاً عن رؤيته لمستقبل القطاع العقاري في المملكة، كما أقرّها الديوان الملكي «ملكيّة المنزل أحد الطموحات السائدة لمن يعيشون في المملكة، سواء كانوا من المواطنين السعوديين، أو المسلمين في المدن المقدّسة، أو للجميع على امتداد ساحل البحر الأحمر، ويمكن دعم ازدهار الاقتصاد من خلال الوصول به إلى نضج يحرضه نمو القطاع العقاري».

ولضمان الاستقرار والوصول إلى اقتصاد لا يعتمد على النفط، ولفتح الآفاق أمام التسويق العالميّ للقطاع العقاري في مكة المكرمة والمدينة المنورة، اقترحت شركة «ألفا ١ للعقار إنترناشيونال» عام ٢٠١٢ إصدار خمسة تشريعاتٍ محورية تركّز على عولمة هذا القطاع، ما يؤدي إلى اجتذاب الاستثمارات وتحقيق الازدهار بالإضافة إلى رفع مستوى جودة الحياة في المدن المقدّسة. وتشمل تلك التشريعات تسهيل الهجرة والسفر للمسلمين غير السعوديين، وإنشاء هيئة تنظيمية عقارية لمراقبة شراء وبيع العقارات ومنع الاحتكارات، وفتح السوق لإمكانية تملك المسلمين غير السعوديين، وتأجير العقارات واستثمارها، وتسهيل الإجراءات أمام المسلمين غير السعوديين لإنشاء شركة أو العمل أو الإقامة أو الدراسة في المملكة، وإدخال تمويلٍ عقاريّ إسلاميّ في المملكة قابل للتوسيع.

وفي السادس والعشرين من فبراير، كرّم السيّد طلال ملك بحلولة ضيفاً خاصاً على منتدى الرياض الدوليّ الإنسانيّ الأول، الذي افتتحه خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود. وقدمت عدد من الشركات الشقيقة لشركة «ألفا ١ للعقار إنترناشيونال» خدماتٍ رئيسة في منتدى الرياض الإنسانيّ الذي ينظّمه مركز الملك سلمان للأعمال الإنسانية والإغاثية.

وفي ٢٤ أكتوبر ٢٠١٧، التقى السيّد طلال ملك مع صاحب السمو الملكيّ الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود -وليّ عهد المملكة العربية السعودية- وانتشر هذا الخبر على نطاق واسع على وسائل التواصل الاجتماعيّ، وأجرت صحيفة الجارديان البريطانية مقابلة عنه مع السيّد طلال ملك في ٢١ يونيو ٢٠١٧.

أطلق صاحب السمو الملكيّ الأمير ولي العهد محمد بن سلمان شخصياً رؤية السعودية ٢٠٣٠ في أبريل عام ٢٠١٦، وهي خطة تنويع اقتصاديّ تهدف إلى الحدّ من اعتماد المملكة

على النفط. وفي يونيو من العام ذاته، أُطلق برنامج التحوّل الوطنيّ وهو يشمل تنفيذ 543 مبادرة لتحديث السياسات المتبعة في ٢٤ جهة حكوميّة.

تستند رؤية ٢٠٣٠ إلى مجموعة من الدعامات على رأسها المكانة التي تتمتع بها المملكة العربيّة السعوديّة كقلب للعالمين العربيّ والإسلامي. وتهدف المملكة في إطار برنامج التحوّل الوطنيّ ٢٠٢٠، إلى زيادة عدد الحجاج والمعتمرين إلى ٣٠ مليون بحلول عام ٢٠٣٠، بالإضافة إلى زيادة إيرادات القطاعات بمقدار ٢٤٠ ضعفًا من خلال الشراكة مع القطاع الخاص، وذلك من ٨٠ مليون ريال سعودي (٢١.٣ مليون دولار) إلى ١٩ مليار ريال سعودي (٥.١ مليار دولار).

وأعلن وليّ العهد في إطار رؤية ٢٠٣٠ عن اقتراح للمقيمين الأجانب في المملكة يتيح لهم الحصول على بطاقات خضراء للإقامة الدائمة، ويرفد ذلك الحكومة بإيرادات تزيد عن ١٠ مليارات دولار، ويخضع الاقتراح حاليًا لدراسة مجلس الشورى. وأعلنت قالت المملكة أيضًا إنها من خلال رؤية ٢٠٣٠ «ستسعى إلى تحسين ظروف المعيشة والعمل لغير السعوديين، من خلال فتح المجال لهم لامتلاك العقارات في مناطق معيّنة، وتحسين جودة حيواتهم بإنشاء مزيد من المدارس الخاصّة، واعتماد نظامٍ فعّالٍ وبسيط لإصدار التأشيرات وتصاريح الإقامة.»

أُطلقت «ألفا ١ للعقار إنترناشيونال» في عام ٢٠٠٦ لتصبح أول شركة في العالم تسوق العقارات السعوديّة عالميًا، وهي كذلك أول شركة تسوق العقارات في كلِّ من مكة المكرمة والمدينة المنورة. وتعاونت مع ثلاثة من أكبر خمس شركات تطوير عقاري في المملكة، فضلًا عن أكبر خمس شركات في هذا المجال في الشرق الأوسط.

نظرة إلى القطاع العقاري في مكة المكرمة والمدينة المنورة خلال عام

واصلت مكة المكرمة والمدينة المنورة في العام ٢٠١٨/١٤٤٠ المرور بتغيرات كبيرة، فعلى جانب إدارة حكومة المملكة للمدينتين المقدّستين؛ زار خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان ووليّ عهده الأمير محمد بن سلمان هذا العام مكة المكرمة والمدينة المنورة عدة مرات برفقة فريق رفيع المستوى، وشمل ذلك زيارة خادم الحرمين الشريفين مكة المكرمة في الأيام العشرة الأخيرة من رمضان وخلال عيد الأضحى، بالإضافة إلى وصوله إلى مكة المكرمة ومنى في موسم الحجّ السنويّ، وزيارة المدينة المنورة باستخدام قطار الحرمين الجديد عالي السرعة.

أما من ناحية بحوكمة المدينتين الشريفتين في عهد خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان، يواصل الأمير خالد الفيصل فترته الثانية حاكمًا لمكة المكرمة، ويواصل ابن الملك -الأمير فيصل بن سلمان- تولي منصب حاكم المدينة المنورة. مع الإشارة إلى أن حاكمي مكة المكرمة والمدينة المنورة تخرجا في جامعة أكسفورد في المملكة المتّحدة. وفي شهر مايو

2018 أطلق الأمير خالد خطة تطوير مكة المكرمة لعشرة أعوام مقبلة في منتدى مكة الاقتصادي الثاني. وفي سبتمبر رحب الأمير خالد بالملك وولي العهد في المدينة المنورة.

التقى السيد طلال ملك بنائب محافظ مكة المكرمة -الأمير عبد الله بن بندر بن عبد العزيز- في الرياض في أكتوبر، قبل أن يصبح وزيراً للحرس الوطني السعودي في ديسمبر، وخلفه نائب المحافظ الجديد لمكة المكرمة، الأمير بدر بن سلطان بن عبدالعزيز. الأمير سعود بن خالد الفيصل -الحاكم السابق للهيئة العامة للاستثمار في المملكة العربية السعودية- هو نائب أمير المدينة المنورة الحالي.

وبالانتقال إلى المشاريع العقارية في المدن المقدسة، أعلن صندوق الاستثمارات العامة في أواخر عام ٢٠١٧ عن مشروعية الكبيرين «رؤى الحرم المكي» في مكة المكرمة، و«رؤى المدينة» في المدينة المنورة. وأفادت شركة الاستشارات العقارية العالمية الرائدة «جونيس لانج لاسالي» في تقريرها نصف السنوي الأول لسوق مكة المكرمة في شهر يوليو عام ٢٠١٨، أنه من المتوقع أن تُسهم رؤى الحرم المكي بإضافة مبلغ ٨ مليار ريال سعودي (٢.١ مليار دولار) للاقتصاد الوطني، بقدرة استيعاب ٣١٠٠٠٠ زائر، مع إضافة ٧٠٠٠٠ غرفة فندقية و ٩٠٠٠ شقة جديدة. وفي عام ٢٠٠٧، استشارت شركة جونيس لانج لاسالي شركة «ألفا ١ للعقار إنترناشيونال» رسمياً، لخبرتها في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية قبل افتتاح مكتبها الأول في المملكة العربية السعودية عام ٢٠٠٨، وأخذت بتوصياتها في مشروعات تجاوزت قيمتها ١٠٠ مليار دولار في المملكة العربية السعودية خلال العامين الماضيين.

مشاريع الفنادق في المدن المقدسة متعددة، إذ افتتحت عدة مشاريع جديدة أو أُعلن عنها في مكة المكرمة والمدينة المنورة، شملت افتتاح فنادق جديدة في مكة، مثل فندق فور بوينتس من شيراتون مكة النسيم وشذى مكة، وفندق جبل عمر الجديد في مكة، وجبل عمر جراند أستون في عام ٢٠١٩، وإطلاق تاج مكة في عام ٢٠٢٣. أما في المدينة المنورة فكانت أهم المشاريع الجديدة افتتاح مطار المدينة وفنادق سجا المدينة وإيلاف جراند المجيدي المدينة المنورة.

وفي مجال النقل والبنية التحتية للسكك الحديدية والطيران، كان الإعلان الرئيسان في عام ٢٠١٨ إطلاق السكة الحديدية فائقة السرعة التابعة لشركة الحرمين، وبدء المرحلة التشغيلية لمطار جدة الدولي الجديد. ففي شهر سبتمبر، أطلق خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان خط قطار الحرمين على مسافة ٤٥٠ كيلومتراً، وهو يربط بين مكة المكرمة وجدة ومطار الملك عبد العزيز الدولي ومدينة الملك عبد الله الاقتصادية والمدينة في ٩٠ دقيقة، وافتتحت السكة للعامة في أكتوبر. واستقبل مطار جدة الدولي أول رحلة له في مايو، باستخدام ست بوابات، ومن المقرر استخدام ٤٦ بوابة في النصف الأول من عام ٢٠١٩. وفي شهر مارس، أُعلن عن بناء طريق سريع جديد بطول ٧٢ كيلومتراً لخفض وقت السفر من جدة إلى مكة المكرمة، إلى ٣٥ دقيقة. وفي شهر يوليو، افتتح مركز استقبال وترحيب جديد

للحجاج على طريق مكة المكرمة والمدينة المنورة. وتتم عادة ٢٥ إلى ٣٠ رحلة في المتوسط بين مكة المكرمة والمدينة المنورة يوميًا، إلا أنها ترتفع بثلاثة أضعاف خلال موسم الحج. وأعلنت الخطوط الجوية الماليزية أنها ستبدأ رحلاتها الموسمية كوالالمبور - المدينة المنورة في أكتوبر. وفي المدينة المنورة، أُعلن أيضًا عن إنشاء أربعة أنفاق جديدة للمشاة في الأحياء المجاورة، لإتاحة وصول المشاة بصورة أسهل إلى المنطقة الشماليّة المركزيّة من المدينة.

في مجال المشاريع، أُعلن عن مشاريع مهمة في كلّ من مكة المكرمة والمدينة المنورة في عام ٢٠١٨، ففي منتدى مكة الاقتصاديّ الثاني في مايو، أطلقت لجنة تطوير مكة المكرمة ثمانية مشاريع استثماريّة لمنطقة مكة المكرمة. وشمل ذلك مصنعًا لتدوير لحوم الأضاحي، ومشروعًا لخدمات دعم ذوي الاحتياجات الخاصة، ومشروعًا لتطوير منطقة ميقات قرن المنازل. بالإضافة إلى مشروع مصنع الغذاء للحجاج من صناعة مكة، ومشروع تطوير بوابة مكة، ومشروع وسط المدينة، ومشروع تطوير المواقع التاريخيّة في مكة المكرمة والمدينة المنورة. وفي شهر سبتمبر، افتتح خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان عددًا من المشاريع التنمويّة في المدينة المنورة، مثل المستشفى التخصصيّ ومستشفى الميقات ومحطة معالجة المياه. وافتتح أيضًا مركز الملك سلمان الدولي للمؤتمرات في المدينة المنورة، وهو يشغل مساحة إجماليّة قدرها ٩١٠٠٠ متر مربع، منها مساحة مبنيّة تشغل ٦٠٠٠٠ متر مربع من المساحة الإجماليّة.

في مجال الأعمال والتجارة، وافق أمير منطقة مكة المكرمة -الأمير خالد الفيصل- على دمج جميع المنتديات الاقتصاديّة لمدينة جدّة ومكة والطائف، وشمل ذلك منتدى جدّة الاقتصاديّ في منتدى مكة الاقتصاديّ. كان السيّد طلال ملك المستشار الاستراتيجيّ الأول في منتدى جدّة الاقتصاديّ في العامين ٢٠١١ و٢٠١٢، وكان المنتدى الأخير هو المنتدى الأول الذي يُقام تحت رعاية الملك. وعُقد منتدى مكة الاقتصاديّ في الفترة من ٦ إلى ٧ مايو، تحت عنوان «من الرؤية إلى الإنجاز - استثمار في مكة المكرمة»، وشهد إطلاق ثمانية مشاريع استثماريّة. وفي المدينة المنورة، أطلق الأمير فيصل بن سلمان في مايو عدّة مبادرات لتطوير بيئة الأعمال في المدينة المنورة، ووقعت في يونيو مذكرة تفاهم بين مركز التنمية الاقتصاديّة في المحافظة والهيئة العامة للاستثمار. ورعى الأمير فيصل بن سلمان أيضًا توقيع اتفاقية لبناء غرفة تجارة وصناعة المدينة المنورة في مدينة المعرفة الاقتصاديّة. ووقعت غرفة التجارة في المدينة المنورة اتفاقيةً في إندونيسيا مع غرفة التجارة الإندونيسيّة في أبريل.

من جهة المسجد الحرام، ما زال مشروع توسّعه الضخم لعدة أعوام مستمرًا في مكة المكرمة بالإضافة إلى مشروع توسيع المسجد النبويّ في المدينة المنورة. وفي مارس، افتتح الأمير خالد الفيصل -أمير مكة- مشروع ترميم بئر زمزم والمنطقة المحيطة به في المسجد الحرام في مكة المكرمة، حيث سمح للمعتمرين فقد بدخول منطقة الطواف في أكتوبر، وفي

شهر مايو، أعلن الأمير خالد أنّ مناطق الطواف ستحصر مرةً أخرى مؤقتًا بالمعتمرين الذين يريدون الطواف طوال شهر رمضان. واستمر التقييد من ١٦ مايو إلى ١٤ يونيو، في حين سُمح للمعتكفين أن يعتكفوا في المسجد الحرام في مكة المكرمة في الطابق السفليّ أو في التوسع الشماليّ في شهر رمضان المبارك. وفي المسجد النبوي، طلب ممن يريدون الاعتكاف في المسجد أن يفعلوا ذلك في المنطقة العلوية.

في موسم الحج السنويّ هذا العام -والذي صادف ١٩-٢٤ أغسطس- شارك أكثر من ٢.٣٧ مليون حاج، مقارنةً بـ ١.٨٦ مليون في عام ٢٠١٦، و ٢٤٠٠٠ فقط في عام ١٩٤١. ويقدر المسؤولون أنّ ما متوسطه ١٠٧٠٠٠ حاج يطوفون حول الكعبة كلّ ساعة والتي يجب أن يتوجه المسلمون في جميع أنحاء العالم إليها أثناء الصلاة. وقبل بداية موسم الحج، انتشرت صورة كسوة الكعبة في وسائل التواصل الاجتماعيّ وقد رفعتها الرياح لمستوى عالٍ.

في يناير، عادت الصلاة في المسجد النبويّ في المدينة المنورة إلى موقع الصلاة الأصليّ، وهو محراب النبي محمد صلى الله عليه وسلم داخل الحجرة المقدسة (الروضة الشريفة)، بعد أن كانت تقام في المحراب الجديد منذ ٢٥ عامًا. ويتيح هذا ممرًا كاملًا خاليًا للمصلين لزيارة قبر النبي محمد ورفيقه بعد انتهاء الصلاة.

في مجال الحفاظ على التراث وتعزيزه في المدينتين المقدستين، يجري بذل جهودٍ تقليديّةٍ وتقنيّةٍ بهدف الحفاظ على التراث وتعزيزه في المدن المقدّسة. ففي مارس ٢٠١٨، نظّمت الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطنيّ حملةً لتنظيف القمامة حول جبل ثور. وفي مايو خلال منتدى مكة الاقتصاديّ، أطلقت هيئة تطوير مكة المكرمة مشروع تطوير المواقع التاريخيّة في مكة والمدينة، والذي يتضمّن استثمار ٤٢٥ مليون ريالٍ سعوديّ (١١٣ مليون دولار) لتجديد أربعة مواقع تاريخيّة ذات أهميّة كبيرة في مكة المكرمة والمدينة المنورة: جبل النور، وجبل ثور، وجبل الرماة، وقصر عروة بن الزبير.

في شهر أغسطس، أطلقت هيئة تطوير المدينة جولةً سياحيّةً جديدةً بحافلة ثنائيّة الطوابق لإطلاع الزوار على بعض معالم المدينة التاريخيّة بالإضافة إلى مرافق الترفيه والمواقع التجاريّة والمرافق العامة، باعتباره جزءًا من الرؤية الناجحة لرائد الأعمال في المدينة المنورة، سعود الحربي. وتغطي جولة الحافلة ١٢ محطة، تشمل المسجد النبوي، المناخة، معرض «أسماء الله الحسنى»، باب السلام، جبل أحد، النور مول، طريق أبو بكر، مسجد القبليّين، مسجد الخندق، مسجد قباء، سكة حديد الحجاز، بوليفار القبة. وعلى صعيد التقنيّة، أطلق التطبيق الأول من نوعه في العالم لأكثر من ٣٥٠ موقعًا في المدن المقدّسة، تحت اسم «زيارة»، وأطلقت سجادة صلاة زيارة الحرمين والتي استخدمت في يوم عرفات خلال موسم الحج ٢٠١٨.

وفي نوفمبر، أمر وليّ العهد الأمير محمد بن سلمان بإصلاح ١٣٠ مسجدًا تاريخيًا ضمن البرنامج الوطنيّ لترميم المساجد التاريخيّة التي تُشرف عليها الهيئة السعديّة للسياحة والتراث الوطنيّ بالشراكة مع وزارة الشؤون الإسلاميّة والدعوة والإرشاد. وشمل الدعم

الذي قدّمه ولي العهد لتطوير المساجد التاريخيّة في المرحلة الأولى ترميم ٣٠ مسجدًا في ١٠ مناطق، بتكلفة أكثر من ٥٠ مليون ريال سعودي (١٣ مليون دولار). وفي نوفمبر أيضًا، أجاز الباحث الأمريكيّ المسلم حمزة يوسف في المدينة المنورة استخدام تطبيق التراث الإسلاميّ "Hislo" والذي طوره الأكاديميّ السعوديّ، البروفيسور عبد الله القاضي.

-انتهى-

نبذة عن « ألفا ١ للعقار إنترناشيونال »

ألفا ١ للعقار إنترناشيونال شركة استثماريّة عقاريّة عالميّة مقرها في المملكة المتّحدة، وتمتلك مكاتب في دبي في الإمارات العربيّة المتّحدة، وجدة في المملكة العربيّة السعوديّة. تركّز الشركة بصورة رئيسيّة على العمل في الأسواق العقاريّة الناشئة. وقدّمت الشركة الاستشارات للعديد من المشاريع العقاريّة المرموقة في الشرق الأوسط، كما تتعاون مع أكبر شركات التطوير في المنطقة. لمزيد من المعلومات يرجى زيارة الموقع الإلكترونيّ:

www.Alpha1Estates.com