

فاينانشال تايمز: السعودية.. بقعة ساخنة جديدة في منطقة الخليج



ربما لا يكون الانتقال إلى السعودية هو أسهل شيء تستطيع مناقشته مع أفراد عائلتك حول طاولة الطعام؛ فإذا تغاضينا عن الإعدامات الجماعية التي تنفذها الدولة؛ حيث شهد يوم 2 يناير إعدام 47 شخصا في يوم واحد، فإن المملكة ليست المكان المثالي فيما يتعلق بالجوانب العملية للحياة العائلية.

فقوانين الدولة تمنع قيادة المرأة للسيارة، كما يتم منعهن من الظهور في بعض الأماكن العامة ولا يسمح للمرأة بمغادرة المنزل دون أحد محارمها من الذكور، وعند خروجها يجب أن تلتزم بارتداء زي متشدد مفروض قانونًا، ويقتصر التفاعل الاجتماعي والترفيه بالنسبة للنساء والأطفال الغربيين في العاصمة الرياض على المجمعات فقط -وهي مناطق سكنية مغلقة بنيت لهذا الغرض وتكون عادة بعيدة عن أماكن المواطنين السعوديين.

لكن المسألة الشائكة المتعلقة بالانتقال إلى أماكن أخرى ربما تصبح أكثر شيوعًا في الاجتماعات العائلية في المدن الرائدة في العالم؛ فحيث إن أسعار البترول قد أثرت سلبًا على اقتصاد المملكة، بدأت المملكة في التواصل مع أسواق رأس المال العالمية للحصول على الدعم؛ طلبت المملكة اقتراض 10

مليارات دولار من مجموعة من البنوك العالمية؛ تمهيداً لأول إصدار عالمي لسندات الدين في المملكة منذ 25 عامًا. وقد سمحت سوق الأسهم التي تقدر بـ408 مليارات دولار بالاستثمار المباشر من قبل كبرى المجموعات الاستثمارية في العالم منذ يونيو الماضي.

إن جهود الحكومة لجمع الأموال يمكن أن تتسبب في تعقيد حياة المغتربين؛ فقد اقترح، الأسبوع الماضي، وزير المالية السعودي، إبراهيم العساف، فرض ضرائب على المقيمين الأجانب للمرة الأولى. لكن المشاركة الاقتصادية الأجنبية التي اضطرت إليها المملكة بعد انخفاض عائدات النفط تشير إلى احتمالية وصول مزيد من المغتربين الأكثر ثراءً.

أغلبية المغتربين الغربيين الذين يعملون في جدة والرياض -أكبر المدن السعودية- منازلهم مستأجرة. ومعظمهم يسكنون في تجمعات سكنية ذات قوائم انتظار طويلة وأسعار مرتفعة حيث إنها تحفل بمظاهر الحياة الغربية، وعادة ما تكون أسعار الإيجار داخل التجمعات ثلاثة أضعاف نظيرتها في خارجها، كما يقول الوكلاء. يستأجر أحمد نصر الله، وهو موظف سعودي بأحد البنوك ويبلغ من العمر 33 عامًا، منزلًا مساحته 140 مترًا وبه ثلاث غرف للنوم ومزود بحديقة مقابل 50 ألف ريال سعودي (13300 دولار) سنويًا في حي قرطبة بالرياض. أما في التجمع السكني المجاور فإن شقة مساحتها 60 مترًا وتحتوي على غرفة نوم واحدة تكلف 160 ألف ريال سعودي (42641 دولارًا) سنويًا، وفق تقديراته.

لكن الإيجارات المرتفعة داخل التجمعات لها مميزات أخرى، مثل ملاعب الأطفال والسماح للنساء بالخروج دون مرافق. ولكن بالنسبة للنساء العاملات -فمن بين كل خمس نساء سعوديات توجد امرأة عاملة واحدة فقط- سوف تكون الانتقالات صعبة جدًا، فبالإضافة إلى حظر قيادة المرأة للسيارة، يبدو أن مخططي المدن السعودية يتجاهلون المشاة؛ فالأرصعة نادرة الوجود ومتدرجة. كما أن ضرورة وجود مرافق من الرجال يعني أن النساء والأطفال لا يمكنهم السير بمفردهم على أية حال.

سوق شعبية في جدة

تقول عائشة عزت، وهي مواطنة بريطانية تبلغ من العمر 35 عامًا وتعيش داخل أحد التجمعات في الرياض، لقد جعل تطبيق "أوبر" للسيارات الحياة أسهل، لكن العثور على سائق يتحدث الإنجليزية خلال وقت قصير أمر صعب جدًا.

أما بديل العاصمة السعودية، فهي مدينة جدة، وهي ثاني أكبر المناطق الحضرية في المملكة، ويفضل

المقيمون الأجانب هذه المدينة الساحلية، كما يقول رشاد فرعون، الذي كان يتولى إدارة شركة أملاك السعودية للعقارات حتى عام 2014. وقد استقر بها كثير ممن يؤدون فريضة الحج على مر السنين، ما يجعل المدينة أكثر تنوعًا عرقيًا، ويقول المقيمون بها إنها أكثر انفتاحًا من الرياض.

مبنى جديد وسط مدينة جدة

يقول أندرياس هابريك، وهو محام ألماني عاش في جدة ثمانية عشر عامًا ومتزوج من سيدة سعودية: "آخر مرة رأيت فيها أحد المطوعين كان قبل عامين وكان ودودًا جدًا".

هذه الندرة الواضحة لوجود المطوعين -هيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر- تقول شيئًا؛ فمنفذو القانون الإسلامي للدولة مشهورون بطرد أي ثنائي ليس بينهما صلة قرابة خارج المطاعم، كما أنهم أيضًا يراقبون حظر الكحول في البلاد.

أما بالنسبة للوافدين الجدد الذين يخشون الحياة المملة فيمكنهم صنع المشروبات الكحولية وتخديرها بالمنزل، وإن كان هذا غير قانوني؛ فقد كان المغتربون في السعودية يتباهون بأن مشروباتهم الكحولية التي يصنعونها بأقبيه منازلهم أكثر نظافة من نظيرتها في المتاجر الأوروبية، كما أن الكحول المستورد متاح أيضًا، لكن سعره مرتفع.

ليست فقط المشارب الموجودة في الأقبية تحت الأرض هي المخاطرة الوحيدة للأجانب هناك؛ فالمشترون المغتربون -ومعظمهم من دول منطقة الخليج- قد جنوا أرباحًا طائلة من خلال المضاربة على العقارات السكنية في المملكة؛ ففي عامي 2013 و2014، قام العديد من مواطني دول التعاون الخليجي، والذين لهم حق الشراء تمامًا كالمواطنين السعوديين، بشراء "خمسة أو عشرة" عقارات، ثم بيعها والحصول على ربح كبير، كما يقول فرعون "إنه أمر سخيف، ففي 2014 كان يمكنك شراء منزل، ثم يرتفع سعره بنسبة 30% خلال ستة أشهر". إن البيانات الوطنية نادرة جدًا، لكن شركة كي بي إم جي للاستشارات تقدر متوسط الربح في شقق الرياض عام 2014 بنسبة 6-9%.

التحفيز الحكومي مسؤول عن هذا جزئيًا؛ فبعد الانتفاضات الديمقراطية في المنطقة عام 2011، أعطت السلطات السعودية أولوية لامتلاك منازل أكثر اتساعًا، وهذا يعني بناء سوق للرهن العقاري -فأقل من 5% من السعوديين كان لديهم رهن عقاري في عام 2012- من خلال تقديم رد المملكة لوكالة فاني ماي الأمريكية المدعومة من الحكومة، والتي تقوم بشراء القروض العقارية وبيعها في صورة سندات مدعومة

بالرهن العقاري، وهذا ما نتج عنه سوق ثانوية قابلة للتداول، وقد شهدت المنافسة القوية بين البنوك ازدهاراً في منتجات التمويل العقاري التي كان لا يتطلب معظمها أي تأمين أو ودائع - وهو أمر غير وارد في الغرب.

وحتى في ظل الأرباح الأخيرة، تبدو الأسعار في المملكة صفقات مناسبة لأولئك الذين اعتادوا الشراء في المدينة العالمية الكبرى؛ ففي حي الملقا في شمال غرب الرياض، تبيع شركة الباطين المحلية منزلاً لا يحتوي على سبع غرف للنوم مقابل 2.17 مليون ريال سعودي (579 ألف دولار). وهناك اختيارات أخرى للأشخاص الأكثر إنفاقاً تشمل فيلا مساحتها 3450 مترًا مربعًا وبها 7 غرف للنوم بحي الريان، بالقرب من مركز المدينة، مقابل 13.5 مليون ريال سعودي. وفي جدة، تعرض شركة سلوان شقة تحتوي على غرفتي نوم بأبراج بيات بلازا مقابل 1.069 مليون ريال سعودي، ويطل البرج على كورنيش جدة الذي يبلغ طوله 30 كم، وهو مجاور لشارع التحلية التجاري.

فيلا بحي الريان ثمنها 13.5 مليون ريال سعودي.

فيلا تحتوي على سبع غرف للنوم بحي الملقا بالرياض ثمنها 2.17 مليون ريال سعودي.

شقة تحتوي على غرفتي نوم بجدة مقابل 1.096 مليون ريال سعودي.

إلا أن الأجانب يحتاجون تأشيرة عمل سارية وتصريحًا حكوميًا لشراء منزل بالمملكة، وهذا قد يستغرق ستة أشهر، كما يقول طارق زيتون، مدير "السمسار"، وهو بوابة إلكترونية عقارية على غرار رايت موف، لم يستقر نظام تسجيل الأراضي بالمملكة حتى الآن كما يقول هابريك، وهذا يعني سندات الملكية لبعض العقارات الإلكترونية ولبعضها الآخر ورقية، يقول: "عليك أن تعرف جيدًا ما تفعل، وتحتاج إلى محامٍ أو شخص لديه الخبرة الضرورية".

وبعد الارتفاع الحاد في الأسعار، عملت الحكومة على تهدئة السوق من خلال الحد من الإقراض في نوفمبر 2014 مع اشتراط وجود ضمانات بنسبة 30% من قيمة العقار. انخفضت نسبة الموافقة على القروض العقارية، لكن البنوك قد ساعدت المقترضين في التحايل على القواعد، وقدمت لهم قروضًا بقيمة الوديعة دون ضمانات، كما يقول زيتون.

حي البلد بجدة

ربما يتطلع الوافدون الجدد الآن إلى ترحيب أكثر دفئًا من جانب هيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر؛ ففي أبريل، تم تحجيم الهيئة من خلال إرشادات جديدة تم تصميمها لإظهار صورة ودية للمملكة. فلم يعد بإمكانهم مطاردة المشتبه بهم أو سؤالهم عن هوياتهم، وسوف تترك مهمة الاعتقال والكمائن لقوات الشرطة ومطافحة المخدرات.

وقد تم تعزيز الأخيرة مؤخرًا، بعدما أفادت مصادر قضائية لبنانية أن أحد الأمراء السعوديين وتسعة آخرين قد تم اتهامهم بتهريب المخدرات بعد العثور على نحو اثنين من الأمفيتامين في انتظار شحنها على متن طائرة خاصة متجهة إلى السعودية بمطار بيروت.

وإذا كان سيتم القبض عليهم، فربما كان من الأفضل أن يتم القبض عليهم في بيروت؛ فمن بين حالات الإعدام التي نفذت بالمملكة العام الماضي، والتي يبلغ عددها 158 حالة، هناك 64 حالة بتهم تتعلق بالمخدرات، ووفقًا لمنظمة العفو الدولية، وكان معظمها عن طريق قطع الرأس بالسيف.

دليل الشراء

يستطيع مواطنو دول مجلس التعاون الخليجي شراء منازل على مساحة 3000 متر مربع أو أقل.

أما الأجنب الآخرون فيحتاجون إلى ترخيص من الحكومة السعودية لشراء العقارات، ما يجعل تقديم دليل لأسعار أنواع معينة من العقارات أمرًا صعبًا.

تتراوح درجات الحرارة في الرياض من متوسط 43 درجة في يوليو إلى توسط 9 درجات في يناير.