

المدخل لآفاق الأستثمار العقارى فى مكة المكرمة

دكتور عبد الباقي ابراهيم

رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

مع الزيادة المضطردة فى أعداد الحجاج وما يرتبط بذلك من زيادة فى الطلب على الأنشطة الأسكانية والفندقية والخدمات التجارية والإدارية والصحية والمرافق العامة ، ومع التوسعات التى تمت على المسجد الحرام والساحات حوله ، ومع زيادة عوامل الجذب السكانى فى العاصمة المقدسة ، الأمر الذى يظهر فى الأمتدادات العمرانية الكبيرة فى مختلف الأتجاهات حولها ، أصبح لمدينة مكة المكرمة جاذبيتها الشديدة للأستثمار العقارى بمختلف نوعياته وأحجامه ومستوياته .

وتختلف نوعيات الأستثمار العقارى وأحجامه ومستوياته فى العاصمة المقدسة بإختلاف المواقع فى المساحات والبعد أو القرب من مركز المدينة ، ويختلف حجم الطلب على الأستثمار العقارى بإختلاف البعد أو القرب من المسجد الحرام ، وأسعار الأراضى ومدى تمتعها بالخدمات والمرافق العامة ، الأمر الذى يؤثر بالتالى على نوعية الأستثمار .

فى هذا المجال تم وضع مخطط إرشادى لتطوير المناطق حول المسجد الحرام بقطر قدره ١٥٠٠ م وذلك بهدف تحديد مجالات الأستثمار المختلفة فى القطاعات التخطيطية المقترحة والتى تتجه جميع مبانيها وطرقها الخاصة بالمشاه والخاصة بالسيارات جميعها نحو الكعبة المشرفة فى منظومة عمرانية تتكامل فيها الأنشطة التجارية والسكنية والأدارية والصحية والفندقية بحيث يستطيع أن يجد فيها المستثمر المجالات الأستثمارية المختلفة بالمساحات المختلفة ولكن فى إطار واحد من التنمية العمرانية حفاظاً على الكيان العمرانى للمدينة وتأكيداً للخدمات المشتركة بين المستثمرين .

من ناحية أخرى قامت أمانة العاصمة المقدسة بإعداد مخططات إرشادية لتطوير المنطقة المركزية للأسترشاد بها عند تخطيط المواقع الأستثمارية المختلفة وربطها بشبكات المرافق والخدمات العامة للمدينة الأمر الذى يتطلب المواقفة المبدئية عليها من أمانة العاصمة المقدسة وبذلك يصبح التكامل بين المشروعات الأستثمارية المختلفة عاملاً هاماً فى زيادة العوائد الأستثمارية ، وبالتالي تصبح المجموعات الأستثمارية صيغة مناسبة يشارك فيها المستثمرون للأستفادة من الدراسات والخدمات والمرافق المشتركة مع إستغلالية المشروع الأستثمارى الواحد فى هذا الإطار المتكامل .

يتطلب الأستثمار العقارى فى العاصمة المقدسة دراسات إستطلاعية لما قبل الأستثمار لتحديد نوعيات ومستويات وأحجام ومواقع المجالات الأستثمارية بتركيباتها المختلفة التى يتم فى إطارها تحديد نسب الأستثمار فى كل نوعية من النوعيات المتجانسة تبعاً لأهميتها التسويقية فى المواقع المختلفة ، الأمر الذى يدخل فى إطار دراسات الجدوى لما قبل الأستثمار وهى دراسات

تعتمد على الأهمية النسبية لنوعيات الاستثمار في المواقع المختلفة سواء على المستوى المحلي للمنطقة المركزية ذات الأولوية الأولى وذلك في إطار الأهمية النسبية للنوعيات الاستثمارية المختلفة على مستوى المدينة ثم على مستوى المنطقة المؤثرة عليها من الخارج ، وتعتبر دراسات الجدوى لما قبل الاستثمار هي المدخل العلمي الموثق الذي يطمئن إليه المستثمر في أي نوعية من الاستثمار العقاري ، ويمكن للمجموعة الاستثمارية العقارية التي تضم الشركات الاستثمارية أو المستثمرين بمختلف توجهاتهم وأهدافهم أن تتولى الأعداد لهذه الدراسات وذلك بتحديد أهدافها وعناصرها ونطاقاتها ومرآحتها ومتابعة أعدادها حتى تصبح صالحة للعرض على المجموعة الاستثمارية في مؤتمر خاص يضم أعضائها ومستشاريهم لمناقشتها وتقييم نتائجها وإعتمادها ليقوم في إطارها كل مستثمر بتنفيذ المشروع الذي يتناسب مع إمكانياته وتوجيهاته .

تعنى دراسات الجدوى لما قبل الاستثمار من ناحية أخرى بزيادة عوامل الجذب المختلفة حتى يستمر إستغلال المرافق والخدمات والمشروعات أطول مدة ممكنة وهو ماتضمنه الدراسات التسويقية للعناصر الاستثمارية المختلفة على المستوى المحلي للمنطقة المركزية أو المدينة أو المناطق المحيطة بها أو الأسواق الخارجية المؤثرة عليها

كما تعنى دراسات الجدوى الاستثمارية في مكة المكرمة بصفة خاصة بالعناية بالطابع العمراني للعاصمة المقدسة ومركز العالم الإسلامي حتى تتأكد للمدينة مكانتها الحضارية وشخصيتها المعمارية التي تباهى بها كل دول العالم ، فالعمارة في الإسلام لها مقوماتها العقائدية الثابتة التي لا تتغير بتغير المكان والزمان ، كما لها مقوماتها البيئية المتغيرة بتغير المكان والزمان ، وللمدينة المقدسة جذورها المعمارية التي تعكس الحضارة الإسلامية بإعتبار أن العمارة من الخارج هي ملك للمجتمع ومن الداخل هي ملك لصاحبها ، ويعنى ذلك الألتزام بمبدأ الأختلاف في الشكل في إطار الوحدة في الطابع وليس في ذلك تزود في التعبير بقدر مافيه من عوامل للجذب وبالتالي زيادة في المردود الأستثمارى خاصة بالنسبة للملايين من ضيوف الرحمن .

وإذا كانت هذه المقدمة تعبر عن المدخل العلمي لأفاق الأستثمار في مكة المكرمة فيمكن إثرائها ببعض دراسات سابقة تمت بنفس هذا المنهج في مواقع أخرى مع عرض لما قد تتضمنه الدراسات التفصيلية للجدوى لما قبل الأستثمار في إطار التخطيط العمرانى للمنطقة حول المسجد الحرام ومايرتبط من مجالات أوسع للدراسات التسويقية.

والله ولى التوفيق .