

(الرياض) ترصد المشهد العقاري في المملكة في تقرير أسبوعي

طلبات الجملة على الوحدات السكنية تزامم الطلب الفردي عليها وتهدد بعودة التضخم

استملازم (الرياض) الذي شمل ٩٤٢٠ شخصياً، ٤٨٪ منهم يرون عودة بدل السكن و٣١٪ دعم الدولة للإسكان و١٤٪ يقترحون إنشاء هيئة للعقار



قراءة: خالد الرش

أصحاب تلك المشاريع إلى البيع لتلك الجهات أو للتأجير لها، وعدم الاكتراث في طلبات الأفراد. (الرياض) استطلعت في رسدها الأسبوعي عددا من القراء من خلال موقع (الرياض الإلكتروني) عينة بلغت ٩٤٢٠ شخصاً، رأى ٤٨٪ منهم بضرورة عودة بدل السكن لموظفي الدولة، و٣١٪ يرى أهمية دعم الدولة لقطاع الإسكان، و١٤٪ يقترح إنشاء هيئة عليا للعقار، في حين أن ٧٪ منهم لا يعلم كيف يمكن وضع آلية مناسبة لتنظيم سوق الإسكان.

القطاع الخاص في سعي تلك المنشآت إلى حفز تلك القدرات من خلال تأمين مساكن لهم، سواء بأجور رمزية، أو تحملها جزءاً من فوائد تقسيطها بغرض تملكها من قبل الموظفين، ومن الأمثلة على ذلك شركة سابك، الكهرباء، ارمكو، الجامعات السعودية التي دعمت أخيراً بعشرة ملايين ريال لإسكان أعضاء هيئة التدريس. كل ذلك سوف يؤدي على المدى (البعيد) وأعني سنة من الآن، إلى ارتفاع الطلب (الجملة) على المشاريع السكنية، الأمر الذي يدفع

على الرغم من تراجع الطلب (نسبياً) على المساكن الجاهزة في السعودية، المعد منها للتأجير، أو المعد للملك، إلا أنه لا يزال كبيراً ويفوق العرض حتى في ظل تراجع الأسعار. والحديث عن الحاجة ليس بقصد توجيه السوق، أو تحسين التداول، بل التحذير من موجة تضخم مقبلة في ظل جملة من العوامل التي لا تخرج أبداً عن سياق الأزمة العالمية.

محلياً شجع النمو الواضح في القدرات البشرية على مستوى

على الرغم من النمو اللافت لقطاع الإسكان بصفة خاصة والعقارات بصفة عامة إلا أنه يواجه معوقات كثيرة منها تعدد الجهات المسؤولة عن السوق العقاري، وتأخير الإجراءات، بالإضافة إلى عدم توافر العملة الكافية لتنفيذ المشاريع، حيث تم إدخال العمالة ضمن آليات «السعودة» رغم عدم وجود عامل سعودي واحد يمكن تعيينه عامل بناء، مما دفع المستثمرين (في السابق) إلى اللجوء للاستثمار في الدول المجاورة نتيجة للتسييلات الكبيرة التي يجدها فيها هناك. كما تأتي مشكلة عدم السماح أو عدم وضوح نظام الارتفاعات على الشوارع الرئيسية، وصعوبة إخراج المستاجر من العقار، في مقدمة المعوقات. وتهتم الحكومة السعودية بتلمس

السكنية للتنفيذ خلال المرحلة المقبلة، التي خصصت لذوي الدخل المتوسطة والمنخفضة. وأعلنت الأولوية في عملها للمناطق الأكثر احتياجاً للسكن، في الوقت الذي تتحدث فيه دراسات مسحية عن حاجة أكثر من ٨٠٠ ألف سعودي للسكن.

وانتهت الهيئة العامة للإسكان بتصاميم بعض مواقع المشاريع السكنية، التي ستقام في كل من: منطقة جازان (إسكان أبو حجر) في محافظة أحد المسارحة، ومنطقة الجوف (إسكان سكاكا)، و(إسكان محافظة القريات)، ومحافظة الحدود الشمالية (إسكان محافظة طريف). وستقوم بطرح مشاريعها تباعاً في منطقة الحدود الشمالية (عرعر ورفحاء)، والمحافظة الشرقية (حفر الباطن)، التي سيتم طرحها فور استكمال إجراءات التخصيص من وزارة الشؤون البلدية والقروية. والفراغ من قبل كتابات العدل. واستعرض اجتماع مجلس إدارة الإسكان، حيوزانية الهيئة المعتمدة للعام المالي الحالي، وأقر مشروع لائحة المشتريات، والتكليف بالأعمال، ومشروع اللائحة المالية الخاصة بالهيئة. تمهيداً لمناقشتها مع وزارة المالية، وفقاً لتنظيم الهيئة. وتشير الإحصائيات إلى

مشاريع الإسكان، واستصدار صكوكها الشرعية، التي حُدد أن تكون ابتداءً في المناطق الأكثر احتياجاً. ويأتي سعي هيئة الإسكان باتجاه الانتهاء من ملف تخصيص الأراضي، تمهيداً لطرح مشاريعها

النشط في مجال الإسكان. وكثيراً ما تأخذ المشكلات الإسكانية الحقيقية شكلاً مستتراً لا تظهر للعيان، إذ تتخفى مثل هذه الفجوات الإسكانية في شكل من أشكال التزاحم السكني، يتمثل في تعدد الأسر داخل المسكن الواحد ويتم حساب ذلك بقسمة عدد الأسر بجهة على عدد المساكن بنفس الجهة. وتتنوع مهام واختصاصات قطاع الإسكان في المملكة على عدد من الأجهزة الحكومية وشركات القطاع الخاص وبعض المؤسسات الخيرية.

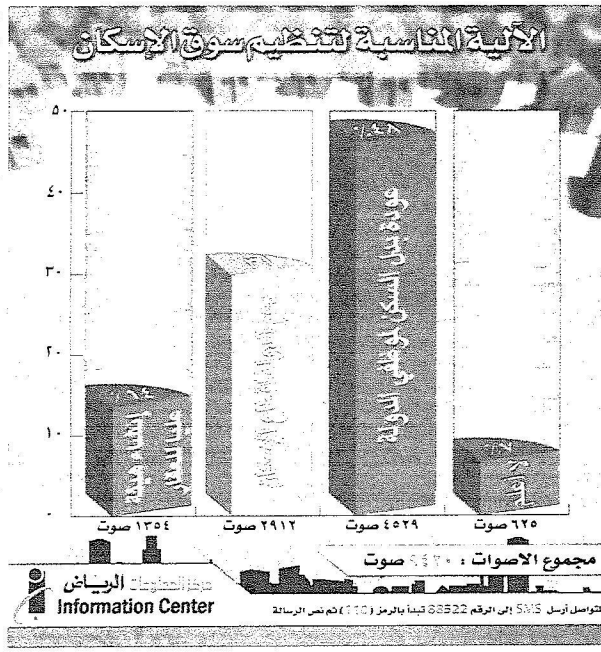
ولم تقتصر جهود حكومة خادم الحرمين على الدعم المالي فقط بل طالت المشكلة بأبعادها المالية والتشريعية والتخطيطية ووضع الخطط والبرامج الاستراتيجية للسنوات المقبلة. وتعد نسبة ملكية المنازل متدنية نسبياً بالنسبة لدولة مثل المملكة العربية السعودية ذات الكثافة السكانية الكبيرة، حيث تمتلك نحو ٣٠٪ من الأسر السعودية منازل لها، بينما تشكل القروض السكنية ٢٪ فقط من الناتج المحلي الإجمالي.

وكانت الهيئة العامة للإسكان، قررت في اجتماع لها، استكمال إجراءات تخصيص الأراضي اللازمة

احتياجات المواطنين ورفع المعاناة في قضية السكن وبدأ هذا واضحا من خلال إنشاء هيئة عامة للإسكان التي أعلن عنها أخيراً لتوفير السكن المناسب الذي يُلبّي احتياجات المواطن. ويقول عقاريون أنه لإيجاد حلول للمشكلة السكنية يجب دعم الحكومة للتطوير العقاري عبر تفعيل دور صندوق التنمية العقارية، وتحسين أدائه والنهوض به واقترح مجموعة خيارات حديثة كبرامج تمويلية لقيدها الجمهور بالإضافة للخيارات المتاحة حالياً فيما يخص كم القرض وفترة سداده وتنوعه وإن يبدأ بتحويل الشقق السكنية لمن يرغب وكذلك مراجعة طريقة عمله بأسلوب حديث. بالإضافة إلى تحسين برامج البنوك التمويلية المقدمة حالياً وتراعي مصلحة المواطن مع ضمان حقوقها كاملة.

ولم يلق قطاع الإسكان الاهتمام الكافي بعد برنامج الإسكان العام الذي طرح منذ عقود واقتصر على مدن معينة ومن ثم جاءت بعض البرامج السكنية كبرنامج الإسكان التعاوني، والإسكان الشعبي، والإسكان الخيري، وبرنامج الإسكان الحكومي الذي نقلت مهامه بعد قرار إلغاء وزارة الإسكان إلى وزارة التخطيط وأخيراً جاء القرار بنقلها إلى هيئة الإسكان بعد موافقة مجلس الوزراء على تأسيس هيئة عامة للإسكان وحدد هدفها الأساسي بتوفير السكن المناسب وفقاً للخيارات الملائمة لاحتياجات المواطنين وذلك وفق برامج تضعها الهيئة لهذا الغرض.

وساهمت مشروعات الإسكان الممولة سواء من القطاع العام أو القطاع الأهلي أو التعاوني بطرق مباشرة وغير مباشرة في توفير السكن الصحي اللائق لذوي الدخل المحدود والأسر الفقيرة. وبالإضافة إلى البرامج الإسكانية الحكومية، قام القطاع الأهلي بتحويل عدد من المشروعات السكنية لذوي الحاجة والفقراء خصوصاً في مكة المكرمة والرياض وذلك بخلاف مجهود القطاع الخاص



أن عدد المساكن في السعودية يصل إلى نحو ٤ ملايين وحدة سكنية، بحسب التعداد العام للسكان والمساكن قبل ٤ سنوات، تم تنفيذ نحو ٧٥٪ منها بتمويل من القطاع الخاص. وتعكس الأرقام الواردة من مصلحة الإحصاءات العامة، أن صندوق التنمية العقاري قام بتمويل بناء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية، في الوقت الذي أسهمت فيه برامج الإسكان العامة في الدولة بتوفير ٢٤ ألف وحدة سكنية.

ويؤكد عقاريون أنه من الضرورة توفير أراضٍ سكنية مزودة بالخدمات والمرافق وبأسعار مناسبة، خاصة في مناطق التجمعات العمرانية وأهمية إعطاء أولوية الحصول على القروض المقدمة من صندوق التنمية العقارية للمواطنين من ذوي الإمكانيات المحدودة.

ويظل المسكن مطلباً أساسياً لكل أسرة وفرد في البلاد، كما أن تأمين المسكن الصحي الملازم للأسرة السعودية يمثل أساساً استراتيجياً، وحيث إن كلفة امتلاك السكن تتجاوز على النسبة الكبيرة من الدخل بعد الغذاء وهو ما يمثل عبئاً كبيراً على هذه الأسر المتوسطة الدخل، وحيث إن الأمانات هي التي تعد الجهاز الخدمي الذي يقوم بتنفيذ المهام ومنها تخطيط المدينة وهو الأساس الذي تنطلق منه التنمية العقارية من خلال المخططات العامة والاستثمارية، وبالتالي فإنها تضطلع بمهمة إعداد المخططات وتوصيل الخدمات إليها.

وأشار عقاريون إلى أنه يقع على البنوك حملاً كبيراً بتوفير قروض ميسرة خاصة مع تطبيق الرهن العقاري في السعودية الذي سيساعد على ضمان البنوك لحقوقها. وأكدوا أنه على المطورين إيجاد مخططات بأسعار تكون معقولة وفي متناول اليد حتى يتمكن الأفراد من شراء الأراضي، خاصة مع ازدياد الراغبين في الشراء في الوقت الحالي، على أن تكون تلك المخططات داخل النطاق العمراني للمدينة.

وكان تقرير صادر عن مجموعة سامبا المالية توقع أن تبلغ قيمة عمليات بناء الوحدات العقارية الجديدة في المملكة نحو (٤٨٤) مليار ريال وذلك بحلول العام (٢٠١٠م)، كما توقع أن تحتاج المملكة إلى بناء نحو (٢.٦) مليون وحدة سكنية جديدة وذلك حتى العام (٢٠٢٠م) أي بمعدل متوسط يبلغ نحو (١٦٣٧٠٠) وحدة سكنية. وأوضح التقرير أن الوحدات السكنية تستحوذ على (٧٥٪) من إجمالي النشاط العقاري بالمملكة. بينما في دبي فإن ٨٠٪ من التنمية في فيها قائم على الاستثمار العقاري، وسيكون هنالك حاجة لاستثمار نحو (٧٥) مليار ريال سنوياً من أجل استيفاء الطلب السنوي على الوحدات السكنية في المملكة حتى العام (٢٠٢٠م).