

ملفات السيادة والمقارنسي طيبة

ملف صحفي

فاروق إلياس رئيس مجلس إدارة «المهندسون للتطوير العقاري» لـ الاقتصادية :

العقار في المدينة سبطل دائما باتجاه الأعلى ولا نخاف من الركود



الجمعيات التعاونية هي من سينهي

أزمة الإسكان في السعودية

التيوية ليس في وصف المهندس إلياس سوى شقق سكنية تحولت إلى دكاكين، والمطلوب أن يتحول الشارع الرابط بين أهم مسجدين في مدينة الرسول الكريم إلى شارع عريض للمشاة يمكن من خلاله مطالعة الواجهة المشرقة للمسجد النبوي. مواضع أخرى تتعلق بالعقار والسياحة كانت ضمن حديث المهندس فاروق بن عبد المحسن إلياس وتضمنتها هذا الحوار:

يتميز المهندس فاروق إلياس رئيس مجلس إدارة (المهندسون للتطوير العقاري) بالصوت الهادئ الذي لا ترتفع وتبرته ولا تنخفض مع ارتفاع نسق حديثه وانتقاده بعض الظواهر التي يراها سلبية في بناء الوسط العقاري والسياحي في المدينة المنورة والاستثماري بشكل عام فيها وهي المملكة عموماً. سوق قباء الشهير الواقع في طريق قباء في المدينة



أحمد الديحاني من المدينة المتورة

يوصفكم أحد المؤسسين
لقطاع التطوير العقاري
في مدينة الرسول الكريم
.. ما رأيكم في الانفتاح
الاستثماري الحاصل في
ظل وجود شركات كبيرة
للتطوير العقاري تنتظر
لتسهم في تطوير العقار
وتنافس الشركات الكبرى
الموجودة في المنطقة؟
اعتقد أن كل عمل خلاق
ومشروع اقتصادي منطور
سيخدم شرائح كبيرة من
المجتمع هو في حاجة فعلا
إلى رفع مستوى التنافسية فيه
وذلك لن يتأتى إلا مع وجود
أكثر من مؤسسة ترضي طابعا
قويا للعمل الاستثماري وتعطي
عروضا جيدة للمستفيد النهائي
ومن الأفضل ألا تكون في
الميدان وحده بل تريد أن تكون
إلى جانب أشخاص لديهم خبرات
أكثر في مجالات أخرى وتصور
مختلف عن تصورك وكما قلت
بداية فالتنافس يتطلب وجود
أكثر من مؤسسة والبقاء دائما
لأفضل.

طالما تحدثون عن
الأفضل ما رأيكم في مستوى

أتوجه إلى أمير المنطقة الأمير عبد العزيز بن ماجد وهو متفهم وحرص على إعادة النظر في عملية المواصفات للشناق في المركزية وتنزيل تلك المواصفات إلى حد «تجنتين»، وشلات نجمات، عطفًا على القدرة المالية للزوار، فدائمًا ما يأخذ مستوى الضيف المتوقع في الاعتبار عند القيام بمشاريع فندقية، وهنا في المدينة المنورة أغلبية الزوار بل يمكن القول أن 90 في المائة من زوار المسجد النبوي هم من الفقراء الذين لا يصل بعضهم إلى المدينتين المقدستين إلا بعد أن يكون قد باع الكثير مما يملك.

بالعودة إلى موضوع العقار بشكل عام ما الحل من وجهة نظركم حيال أزمة التضخم الضاربة بشكل قوي خصوصاً في العقارات ؟

مع الأسف الشديد إننا مقبلون على مشكلة كبيرة فيما يتعلق بالإسكان في الأعوام المقبلة إن لم تتمكن الجهات المسؤولة عن هذا القطاع من تفادي الأمر وحل معضلات الإسكان بشكل يسابق الزمن قبل أن تتفاقم المشكلة وتتحول إلى أزمة، وهنا أقدم كأحد المهتمين بقطاع الإسكان في المدينة المنورة اقتراحاً لمجلس الشورى يمكن من خلاله معالجة هذه المشكلة أو الحد من تأثيراتها من خلال العمل على إنشاء جمعيات تعاونية سكنية تساعد على بناء مساكن للموظفين في القطاع الحكومي على أراضٍ ممنوحة لكل قطاع.

هل يمكن إعطاء القراء من مهتمين ومسؤولين ثبته وتو مبسطة عن هذا المقترح ؟ المقترح بكل بساطة هو

المنطقة المجاورة للرسول الكريم عليه أفضل الصلوات والتسليم غير أن المطلوب مع تنوع الطبقات الاقتصادية للوفود الزائرة للمسجد النبوي أن يكون هناك تنوع في المقابل لمستويات الفنادق بحيث تكون هناك مستويات عدة غير تلك الموجودة والمقتصرة فقط على فنادق الخمسة نجوم والأربعة نجوم.

ما الذي تقصده في عملية تنوع مستويات الفنادق تحديداً ؟ وإلى من توجه هذا الاقتراح ؟

الخدمات المقدمة في المنطقة المركزية للمدينة المنورة ؟ هل وصلت الحد المطلوب منها أم أن هناك حاجة للتنوع ؟ لا شك في أن ما يقدم من خدمات في المنطقة المركزية وما تشهده من تطور يسجل للأطراف التي عملت في البداية لتطوير المنطقة بداية من الملك هبد بن عبد العزيز رحمه الله وحتى خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز حفله الله مع المشاريع الجديدة المقترحة وكذلك كل من أسهم في تقديم العمل الذي تستحقه

MOVENPICK

A. Madani & Associates
Kingdom of Saudi Arabia

مكتب محاسبة
المملكة العربية السعودية

الزوار. ويوجد اقتراح بإزالة منطقة قباء السكنية والمغاربة لبعاء تخطيطها وأن تتوسع المنطقة المركزية لتشمل قباء معها فالحل هو أكثر من مركزية حول الحرم.

ثالثا: الطريق من قباء إلى الحرم يجب أن يكون عريضا للمضاة من الجاذبين وتبني على جانبيه عمائر ضخمة لكي يصبح مساندا للمركزية كما أن الأسواق الموجودة حاليا سيئة البناء وعشوائية ويفترض إزالتها وهي في الأساس ليست سوى شقق سكنية تحولت إلى محال تجارية وبهذا الشكل الذي اقترحت به يمكن للواقف أمام مسجد قباء والمرار من جانبيه أن يشاهد الحرم النبوي الشريف من مكانه وذلك أن تتخيل الجو البهيج الذي يمكن أن يدخله هذا الشعور وأنت ترى الحرم من هذا المكان.

رابعا: فيما يخص المنطقة بالكامل خصوصا المدينة المنورة اقترح على مصلحة الميناء والصرف الصحي محطة المدينة المنورة إنشاء محطة معالجة على طريق المطار حيث إن تسارع نمو السكان الحاصل الآن في المدينة المنورة مع كثرة البنين سوف يضغط بالتالي على الطاقة التصميمية

العقاري المقبل هي المدينة.

هل لانهيار قيمة الدولار تأثيري هذا التضخم والارتضاع في قيمة العقارات؟

انهيار الدولار له تأثير ولكن بسيط التأثير الأكبر هو حجم الطلب غير المقرون بعرض ممالئ.

ما اقتراحاتكم في المهندسون للتطوير العقاري، لزيادة الإقبال على المدينة المنورة وحل المعضلات السكنية والسياحية لمدينة الرسول الكريم؟

أولا لنبدأ من المنطقة المركزية التي أراها رغم الجهود الهائلة التي بذلت من أجل إظهارها بهذا الشكل العمراني الجميل ما زالت بحاجة إلى أن تكون في وضع أفضل مما هي عليه إذ أن معلمها الرئيس وهو الحرم النبوي غاب في وسط هذه المباني الشاهقة عن أن يكون حاضرا في عين من يقدم إلى المدينة المنورة من جاراتها الأربع الرئيسية وكل مدينة سياحية عالمية تجدها دائما ما تضع معلمها الرئيس في مقدمة عيون زوارها ككيفا الأمر بمسجد رسول الله عليه الصلاة والسلام وهنا دائما ما أكرر أننا نتمنى أن نشاهد الحرم النبوي حين الإقبال على المدينة المنورة من طريق الهجرة.

ثانيا: أمر أكثر عملية هذه المرة يخص أيضا المركزية التي لا يزيد استيعابها على خمسمائة ألف زائر فقط في حين تستقبل المدينة المنورة أحيانا وتجمع في وقت واحد ما يقرب من المليون وأكثر من

المتوسط ومن هم أقل على بعض الأمل في إمكانية الحصول على قطعة أرض ومن ثم البناء أم أن المسألة تزداد صعوبة مع الأيام؟ ألا توجد نقطة انتهاء لهذا الصعود حيث يعود من بعدها الأسعار أقل؟

العقار في المدينة المنورة يسير دائما في اتجاه الأعلى وإن كان يمر الآن بفترة ركود والعقار بصفة عامة يمكن القول عنه دائما إنه الاستثمار الذي يمرض ولكنه لا يموت بمعنى أنه سينتفع أكثر في الفترة المقبلة ولكنه سيصل إلى أسعار متوازنة ولكن يؤسفني أن أقول لك إنه لن تكون هناك نقطة نهاية لهذا الصعود كما يبدو من واقع السوق وكما هو معروف من الاستثمار العقاري فهو يرتفع دائما ولو بنسب بسيطة ولكننا يذكر عام 1992 حين كنا متخوفين من الركود المشابه لما حصل الآن ومع ذلك عاد الاستثمار العقاري لينتفع خصوصا أن قيمة الأرض في كل مكان دائما ما تزيد وهنا أرشح الجهة الشمالية الشرقية والشرقية تحديدا للمدينة المنورة لقيادة الانتماء

الثاني: أولا القيام بتأسيس جمعيات تعاونية سكنية منتجة من البلديات في كل منطقة للتعاون مع جميع الدوائر الحكومية في حين تقوم الدولة بتخصيص قطعة أرض لكل جهة حكومية تقوم من خلالها هذه الجمعيات ببناء المساكن على هذه الأراضي نظير جزء من الراتب يدفع من خلال الجهة الحكومية التي توظف هذا المشترك والذي سيحظى في النهاية ببيت يلائم الإمكانيات الخردية يجاوزه فيها زملاء من الاهتمام المهني والوضع الاجتماعي نفسيهما وتتنلى الحكومة إيصال جميع الخدمات لشركاء أحياء نموذجية فيها المدارس والبنوك والمستشفيات ويصبح الجيران متعارفين يربطهم مكان عمل قريب. وفي المقابل يمكن لبعض الشركات العملاقة أن تقوم بالأمر ذاته نظير منهجية إدارية تقرأها الحكومة ويسمح بها النظام.

في المدينة المنورة تحديدا هل سيستمر العقار في هذا الصعود بعمق .. هل سيبقي أصحاب الدخل



لأبدي من التنوع في درجات الضنايق مراعاة لذوي الدخول المنخفضة من المهم إنشاء محطة صرف صحي شرقي المدينة والاهتمام بشوارع قباء

أين تتمنى أن تصل؟
هناك مشاريع سكنية تحت التنفيذ منها مخطط الصفوة وأخرى كثيرة ما زالت قائمة أو تحت طور التنفيذ في حين أتمنى شخصيا أن يأخذ جبل الرماة وضعه الحقيقي كموقع أثري يدل على أثر ثقافي مهم في ثقافتنا الإسلامية وشواهد مهمة من عصر النبوة الكريم الذي تفتخر به المدينة.
كما أن بيت أبو أيوب الأنصاري مكانه معروف ولا أرى ما المانع من أن تقوم بإعادة بنائه وتأسيسه من جديد ليكون على شكل مكتبة إسلامية تكون بدورها تابعة للحرم النبوي الشريف وأن يعمل على الطراز الإسلامي القديم ليشكل ثقافة حيوية لدى زوار المدينة النبوية ومكتبي مستعد لعمل جميع التصميمات الملائمة للموقع والمكان.

للمحطة الموجودة الآن في الخليل والحل هو تأسيس محطة شرق المطار تكون المعالجة فيها من الدرجة الثالثة لكي تكون صالحة للشرب بحيث يكون فائض المحطة من المياه سقيا للمزارع المجاورة للمطار شرق المدينة ولسقيا الحدائق في الشوارع وهذا الاقتراح سبق أن نفذ بشكل ممتاز للغاية في مدينة الطائف. وكذلك أقترح إنشاء محطة أخرى غرب الدائري الثالث لتخدم المنطقة من طريق الجامعات إلى الدائري الثالث حيث يتوقع أن يصل سكان هذه المنطقة قفط خلال خمس سنوات إلى 100 ألف نسمة.

مشباريحكم في
(المهندسون) إلى أين
وصلت؟ وأمتيا تكم الشخصية
الخاصة في هذا المجال إلى

لأبدي من التنوع في درجات الضنايق مراعاة لذوي الدخول المنخفضة من المهم إنشاء محطة صرف صحي شرقي المدينة والاهتمام بشوارع قباء

أين تتمنى أن تصل؟
هناك مشاريع سكنية تحت التنفيذ منها مخطط الصفوة وأخرى كثيرة ما زالت قائمة أو تحت طور التنفيذ في حين أتمنى شخصيا أن يأخذ جبل الرماة وضعه الحقيقي كموقع أثري يدل على أثر ثقافي مهم في ثقافتنا الإسلامية وشواهد مهمة من عصر النبوة الكريم الذي نفتخر به المدينة.
كما أن بيت أبو أيوب الأنصاري مكانه معروف ولا أرى ما المانع من أن تقوم بإعادة بنائه وتأسيسه من جديد ليكون على شكل مكتبة إسلامية تكون بدورها تابعة للحرم النبوي الشريف وأن يعمل على الطراز الإسلامي القديم ليشكل ثقافة حيوية لدى زوار المدينة النبوية ومكتبي مستعد لعمل جميع التصميمات الملائمة للموقع والمكان.

للمحطة الموجودة الآن في الخليل والحل هو تأسيس محطة شرق المطار تكون المعالجة فيها من الدرجة الثالثة لكي تكون صالحة للشرب بحيث يكون فائض المحطة من المياه سقيا للمزارع المجاورة للمطار شرق المدينة ولسقيا الحدائق في الشوارع وهذا الاقتراح سبق أن نفذ بشكل ممتاز للغاية في مدينة الطائف. وكذلك أقترح إنشاء محطة أخرى غرب الدائري الثالث لتخدم المنطقة من طريق الجامعات إلى الدائري الثالث حيث يتوقع أن يصل سكان هذه المنطقة قفط خلال خمس سنوات إلى 100 ألف نسمة.

مشباريحكم في
(المهندسون) إلى أين
وصلت؟ وأمتيا تكم الشخصية
الخاصة في هذا المجال إلى