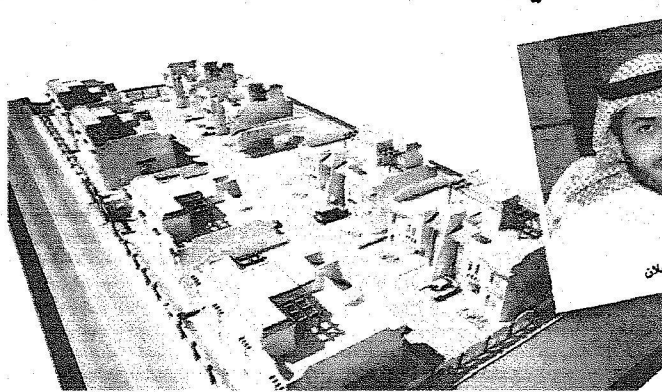


تستهدف ذوي الدخل المتوسط والمنخفض خلال ١٥ سنة

العجلان يقدم تصوراً يتيح تملك المواطن للسكن بتكلفة ٣٥٠ ألف ريال المقترح لا يربط التمويل بتملك أرض كما في قروض صندوق التنمية العقاري



د. محمد العجلان

الرياض - الرياض،

قدم الدكتور محمد بن عبدالله العجلان الرئيس التنفيذي لشركة أريك العقارية، تصوراً مدروساً لتفكيك الوحدات السكنية بأساط ميسرة على مدى ١٥ عاماً، دون فوائد للمواطن.

وقال: إن المملكة العربية السعودية تعيش حالياً تطوراً ملموساً وتحقق إنجازات غير مسبوقة في مجالات متعددة والذي أضحت للملكة فيه تسابق للزمن وتخطى العقبات لتكون أحد أهم دول العالم قاطبة في ميادين مختلفة، وما تلك المشاريع التنموية والمنشآت الجارية والإصلاحات الاقتصادية إلا نيلها وشاهد على ذلك وفي ضوء ذلك كان من الواجب علينا كموطنين أن نتفك صفاً واحداً مع الدولة وأن تقدم المشورة التي فتحها خادم الحرمين الشريفين للجميع وهو أن نل دائماً يدل على الحكمة والسداد الذي وهبه الله لخادم الحرمين

الشريفين الملكة عبدالله بن عبدالعزيز وفقه الله، والفكرة التي تقدمها هي فكرة تملك المواطن للسكن خلال العقدين القادمين والتي ستتمسك إيجابياً على اقتصاد المملكة والذي يعد اقتصاداً أحد أهم الاقتصاديات العالمية... وفيما يلي عرض للدراسة:

والق المنظمة

بالنظر إلى نسبة التملك للمسكن لدى المواطن السعودي فإنها تعتبر متدنية جداً بالمقارنة مع الكثير من الدول وحسب تقرير (الأهلي كابيتال) توقع ارتفاع إجمالي حجم الطلب على المساكن إلى أكثر من ١,٣ مليون وحدة سكنية في العام ٢٠١٥ م، وهو ما يمثل الحاجة إلى ١٩٠ ألف وحدة سكنية سنوياً على مدى السنوات السبع المقبلة.. مما يتطلب الكثير من المشاريع التطويرية للمساكن ليتوافق الطلب مع العرض، وكما هو معلوم فإن الكثير من المواطنين يدفعون سنوياً مبالغ ضخمة من الدخل السنوي على إيجار المنزل وهذا يشكل عبئاً كبيراً على المواطن ويستنزف من دخله السنوي الشيء الكثير، وبالرغم من أن الدولة أنفقت أكثر من ١٤٥ مليار ريال من خلال صندوق التنمية العقاري حتى وصل عدد المستفيدين إلى أكثر من ٥٠٠ ألف مواطن ولكن المشكلة لازالت قائمة وتشير الإحصائيات إلى أن عدد المتقدمين على الصندوق حالياً أكثر من ٤٥٠ ألف متقدم ينتظرون دورهم في الصندوق وبالرغم من أن الدولة مشكورة قد رفعت رأس مال الصندوق في الفترة الأخيرة إلا أن المشكلة لا زالت موجودة ويحتاج الصندوق برأسامه الحالي إلى أكثر من ٣٠ سنة لتلبية الطلبات الحالية فقط غير المتقدمين في المستقبل، وإذا ما علم أن ٧٠٪ من سكان المملكة أقل

من ٣٠ سنة فمن المتوقع أن يكون السكن هو التحدي المقبل...!!
الحل المقترح
كما هو معلوم أن المملكة مترامية الأطراف ولدى الحكومة الكثير من الأراضي الغير مستخدمة والتي من الممكن استخدامها لأغراض السكن، فمن الممكن أن يتم التعاون بين الحكومة من جهة والقطاع الخاص من جهة أخرى لحل تلك المشكلة خلال ١٥ سنة القادمة، بحيث تقدم الحكومة الأراضي بدون مقابل ولن يشكل هذا الإجراء أي عبء على الدولة ولن يستنزف من خزينة الدولة ريالاً واحداً، على أن يقوم القطاع الخاص بدوره هنا من خلال تطوير تلك الأراضي وبناء الوحدات السكنية عليها؛ وهنا بالمناسبة نحتاج إلى الكثير من شركات التطوير العقاري الكبرى لتقوم بهذا الدور وإذا ما تم استبعاد تكلفة الأرض باعتبار أن الحكومة قدمت مكنحة فإن تكلفة الوحدات السكنية ستكون منخفضة وبالتالي بالإمكان تسهيلها من خلال نظام الرهن العقاري على المواطن لمدة ١٥ سنة باستقطاع مبلغ بسيط من راتبه الشهري كما سيظهر من خلال المثال القادم.

ألية التمويل

من خلال بعض الدراسات السوقية فإن أرضاً خامة على مساحة ٣ ملايين متر مربع على سبيل المثال من شأنها أن تضيف لنا أكثر من ٦ آلاف وحدة سكنية يتواجد فيها أكثر من ٣٣ ألف

جدول كمثال على ذلك).

مع ملاحظة أن الوحدات السكنية من الممكن أن تتعدد مساحتها حسب الحاجة والرغبة وبالتالي فإن التكلفة الإجمالية للوحدة السكنية قد تزيد أو تنقص حسب الحجم

الإيجابيات:

- تمويل الطابع الفردي
- غير الاحترافي لعملية البناء إلى عمل مؤسستي احترافي يساهم في مراكز الحضرة ويساعد في نمو وتطور البلد.
- تجهيز الأحياء السكنية بالبنية التحتية المتكاملة والتي ستوفر على الدولة الكثير من الوقت والجهد والتكلفة مثل (الماء والكهرباء والاتصالات والصرف الصحي وغيرها)
- إنشاء المؤسسات التعليمية والمنشآت الصحية المتكاملة والخدمات المراقبة لكل ضاحية مما يساهم في خلق الفرص والوظائف وتكامل التعاون بين القطاع الخاص والحكومة.
- إصباغ طابع الاحترافية للمساكن وسيكون لذلك أبعاد أمنية ايجابية كبيرة من خلال أسلوب البناء وتوعية الساكنين ومعرفة

نمسة

باعتبار أن

متوسط حجم

الأسرة السعودية

في الوقت الحاضر

٥,٦٢ فرد، وهذه الأرض

سيتم تطويرها من قبل القطاع

الخاص مع كامل البنية التحتية

والخدمات المرافقة من منشآت

تعليمية وصحية وخدمات عامة

ومرافق رياضية وستكون تكلفة

الوحدة السكنية الواحدة التي

يحتلها المواطن قرابة ٣٥٠ ألف

ريال ويشمل ذلك المرافق التابعة

لها التي سيتم تطويرها وليس

فقط الوحدة السكنية المعدة لغرض

السكن وبالتالي فإن المبلغ الذي

سيتملكه المواطن هو فقط ٣٥٠ ألف

ألف ريال (تكلفة المسكن)، وتتمثل

الحكومة تكلفة التمويل كبدل عن

قرض صندوق التنمية العقاري

وتصل تكلفة التمويل إلى ٢٦٠ ألف

ريال تقريباً (باعتبار معدل الفائدة

٥٪ بشكل ثابت سنوي لمدة ١٥ سنة)،

ويتم استقطاع مبلغ شهري من راتب

المواطن لمدة ١٥ سنة لضمان المكامل

ومن ثم تتحول الملكية للمكامل

للمواطن وتقوم الحكومة بعدها

بتسقيط تكلفة التمويل مدة ١٥ سنة

إضافية كما هو في قرض صندوق

التنمية العقاري ولتصبح إجمالي

المدة ٣٠ سنة بدل عن ٢٥ سنة لعدم

إرهاق ميزانية المواطن الشهرية

بسططين في وقت واحد؛ (مرفق

الأفراد داخل المجتمع.

- استقطاب الاستثمارات الأجنبية من خلال شركات التطوير ودعم اقتصاد البلد من خلال دعم القطاع الخاص وسينعكس ذلك على الاقتصاد الجزئي والكللي للمملكة.
- تحريك عجلة التمويل بين المصارف والمؤسسات التمويلية من جهة وبين القطاع الخاص والحكومة من جهة أخرى مما ينعكس إيجاباً على القطاع المصرفي بشكل عام.
- تسريع تمكك المواطن للسكن وعدم ربط ذلك بالحصول على صك الأرض كما هو موجود حالياً في صندوق التنمية العقاري والذي يشكل عائقاً كبيراً للكثير من المواطنين
- تسديد الحكومة لتكلفة التمويل للمصارف ومؤسسات دفع المبلغ دفعة واحدة كما يحدث في صندوق التنمية العقاري مما يساهم في استثمار تلك المبالغ في جلب عوائد مستقيلة.
- إمكانية تمكك السكن من قبل ذوي الدخل المتوسط والمنخفض خلال ١٥ سنة وهؤلاء يمثلون الشريحة الأكبر في المجتمع.