

الاقتصادية

المصدر :

5248

العدد :

23-02-2008

التاريخ :

75

المسلسل :

16

الصفحات :

القرار يحقق الهدف الاستراتيجي ويحافظ على التروة القومية

عقاريون : قرار إلغاء حجج الاستحكام سيرفع حجم السوق العقارية إلى 1.4 تريليون ريال

المغلوط: القرار يحفز السوق لارتقاء يصل إلى 60% وقيمة التداولات السنوية 200 مليار



د عبد الله المغلوث

في الحجم الفعلي لأوامر البيع والشراء، وإن على أمانات المدن المساعدة على حل المشكلات العقارية داخل النطاق العمراني وإن تساعد المستثمرين في عمليات تنمية السوق من خلال عمليات البناء والاستثمار من قبل المطورين.

وطالب المغلوث بضرورة دخول القطاع الخاص كحليف استراتيجي رسمي للقطاع الحكومي وخاصة في إدارات الاستثمار في أمانات وبلديات المدن. يسهم بيود في عمليات التطوير العقاري المنتظرة فالتميز في نمو القطاع الخاص خلال الأيام الأخيرة يجذب إليه عمل على تأسيس العديد من الشركات المتخصصة في النشاط والاستثمار العقاري على مستوى المناطق كافة في السعودية، مما يسهلها إلى استثمار وتطوير جميع الأراضي البيضاء من خلال إنشاء الوحدات السكنية والمنتجعات الترفيهية والتي ستكون قادرة على الدفع بعجلة الحركة التنموية في البلاد، ويرى المغلوث أن السوق العقارية في السعودية ستشهد خلال العام الجاري ارتفاعاً متصلاً متواصلة في الأسعار ما لم يتم أمانات المدن بتخطيط مواقع جديدة وتحديث النطاق العمراني بشكل أوسع مما هو عليه الآن، وعليها أن تعمل على توزيع الأراضي المطورة للمواطنين حتى تتمكن من كبح جماح ارتفاع الأسعار، وتساعد ذوي الدخل المحدود على إيجاد قطع أرض يتمكنوا من خلالها إقامة مساكنهم عليها، مستكراً أن هذا التفرغ والتنظيم الواجب للصمد به سيساعد المواطنين وخصوصاً ذوي الدخل المحدود منهم على الاستفادة من شركات التمويل الخاصة التي بدأت تدخل السوق حالياً ولكن على

بيودها ستعكس سلباً على الجهات القضائية والتنفيذية حيث ستعمل على شغلها عن قضايا في أهم منها، وإن القرار سوف يضع حد لتلك الخلافات وسيتيح الفرصة أمام الأمانات والبلديات لتخطيط الأراضي البيضاء ومن ثم توزيعها على المواطنين وخصوصاً ذوي الدخل المحدود.

وكشف الباحث في الشأن العقاري عن حجم التبعيات والنسب على الأراضي الحكومية أو أراضي المواطنين بقوله إن الدراسة التي أوضحها وزير الشؤون البلدية والقروية أخيراً وقلها إن هناك أكثر من 7000 حقة تملك على أرض تملكها الدولة أو آخرون والمتلاعب في صوك عقارية، ما هي إلا نحو الثلث من حجم القضايا بشكل عام، حيث إن هذا الرقم الذي أفصحت عنه الوزارة هو رقم تم إيضاحه من قبل الجهات الرسمية أو الشكاوى التي تتلقاها من قبل المواطنين أو من خلال اكتسابها الأمر عند محاولتها إقامة أحد المشاريع أو تحصيل تلك الأرض بشكل حضاري وتجد نفسها تصدم ببقية التبعيات.

وتوقع الدكتور المغلوث أن يعمل القرار على إضافة بصمة إيجابية على سوق العقار المحلي من حيث عملية تأجيله مرد أخرى وتنظيمه لاستقبال الطلبات التي ستتدفق الموجودة في الوقت الحاضر، إذ من المتوقع أن تبلغ نسبة الزيادة في الأسعار نحو 60 في المائة من حجم السوق السعودية المتبقى عليها في الوقت الحاضر من قبل آخر الإحصاءات التي قدرت قبل البدء في تنفيذ القرار السامي بنحو 1,2 تريليون ريال وإن قيمة التداول السنوية في العقار السامية سنوية سيبلغ نحو 200 مليار ريال ستكون

خميس السعدي من مكة المكرمة

انعكس قرار خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز القاضي بمنع وزارة العدل من النظر في جميع قضايا حجج الاستحكام لضواحي المدن والقرى في السعودية بشكل إيجابي على السوق العقارية، حيث توقع خبراء عقاريون نمواً في حجم السوق سيصل إلى 60 في المائة خلال العام الحالي، نظراً لانحصار الأراضي داخل النطاق العمراني وفي المخططات النظامية التي وصل سعر تكلفة المتر المطور فيها نحو 90 ريالاً في ظل تلك الاشتراطات التعجيزية على حد قول الخبراء التي تطالب بها وزارة الشؤون البلدية والقروية بتوافرها في المخططات المعتمدة، مطالبين بضرورة إعادة النظر في النطاق العمراني بعد عمل دراسات قياس تحدد من خلالها رغبة المواطنين نفسه وخصوصاً ذوي الدخل المحدود لاحتياج مقر السكن الذي يريدونه والمستثمرين الذين لا يأخرون مع احتياجات شركات التطوير والاستثمرين الذين لا يطمحون إلى امتلاك تلك الأراضي الواقعة خارج المناطق الحيوية والتي لا يمكن للمواطن امتلاكها نظير ارتفاع أسعارها، الأمر الذي يسرع من حدة وجود الفراغات العمرانية داخل النطاق العمراني.

مشيرين في الوقت ذاته إلى أن القرار سيسمح على يد روح الطمأنينة لدى المستثمرين والمواطنين، وسيشجع على سرعة حركة التداول العقاري التي من المتوقع أن تصل إلى 200 مليار ريال سنوياً في ظل عدم وجود الإشكالات والخلافات التي أسهمت في أوقات سابقة في تعطيل الكثير من تلك الصفقات.

وأوضح الدكتور عبد الله المغلوث الخبير والباحث في الشأن العقاري أن توجيه المقام السامي يعد إنجازاً للدولة ويبرز مدى اهتمامها بتعضيل المواطنين المصعبين تملك أو إحياء أراض بيضاء في الحقيقة ليست ملكاً لهم، وإنما هدفهم من تلك المطالبات هو تعطيل النطاق العمراني واستحداث الإشكالات والخلافات العقارية المتعددة التي

**المطلق : أغلب
عقارات مكة
والمدينة وجدة
بلاصكوك و90
ريالا لتطوير
المتوسط سعر خيالها**

**أبورياش :
ارتفاعات مضطربة
في السوق وعلى
الشؤون البلدية
اندخل تكبح جماح
الأسعار**



مصور أبو رياش

والإضاءة. مؤكداً إن القرار في الوقت نفسه سيحقق الهدف الوطني الاستراتيجي وسيحافظ على الثروة القومية الوطنية من خلال عدم وضع أراضي الدولة تحت طائلة التجميد أو ابعاء الملكيات بمختلف أنواعها. وأضاف أن إسفاف استخراج الصكوك سيمنح الحكومة الرشيدة من توزيع عادل على المواطنين بمختلف فئاتهم وفق النظام والمعايير. وسيدعم القرار الذي جاء في موضعه الصحيح وفي وقت السوق المعساري في ظل أزمة الحاجة إليه. وبدوره سيدعم بشكل مباشر مشاريع إنشاء المساكن التي تقود على إعمارها الحكومة الرشيدة ممثلة في وزارة الشؤون البلدية.

وأبان أبو رياش أن ذوي الدخل لن يتمكنوا بعد اليوم من تملك المساكن إلا إذا عملت الحكومة السعودية على استبدال منح الأراضي بمنح مساكن جاهزة خصوصاً في ظل ارتفاع تكلفة مواد البناء والتشييد والإنشاءات، مطالباً

وتناسيه مع عمليات التوسع. وسيبهم القرار أيضاً في عملية الدفع بحملة الأسعار إلى ما فوق نسبة 300 في المائة في أسعار العقارات والأراضي الحياء وهي نسبة الارتفاع التي وصلت إليها السوق خلال العام الحالي في ظل وجود مشاريع تطويرية ضخمة قيد التنفيذ في الوقت الراهن. وأشار إلى أن من الأسباب أيضاً المساعدة على رفع أسعار العقار وعدم قدرة ذوي الدخل المحدود على التملك تلك الاشتراطات التي فرضتها وزارة الشؤون البلدية والتربية الفاضية بقيام الجهة المطورة بتأسيس البنية كاملة للمخططات الممتدة وهو الأمر الذي يرفع سعر قطعة الأرض بمتوسط 800 متر مربع إلى نحو 90 ريالاً لكل متر مساحاً. خدمات الكهرباء والماء وشبكة الهاتف والصرف الصحي التي قد تمنع تأسيس شبكتها الجهة المطورة من الاستفادة من أكثر من ربع المخطط لعدم رغبة السكان في مجاورة محطات الصرف الصحي. إضافة إلى التسليط والعمران

استحياه وبشروط تعجيزية قد لا تسمح لذوي الدخل المحدود بالاستفادة منها، إلا بعد أن يتم الانتهاء من تشريعات الرهن العقاري وتطبيقه على أرض الواقع الذي سيحفظ تلك الشركات حقوقها في حال عدم النظام المستفيد من التمويل في سداد الإقساط المادية. ونفذت إلى إن شركات التمويل التي دخلت السوق وبدأت في مزاولة عملها تزاوول مهامها بون وجود أي تشريعات تضمن لها حقوقها من الاستثمارين في حال تعرّفهم في السداد، لذلك أقرت في تلك الشروط التعجيزية التي تمنع الموازن أيضاً في حرج وفي قضايا حقوقية أمام الجهات الرسمية بعد أن تقل كاهله الديون.

من جانبه، كشف الترسيف منصور أبو رياش رئيس اللجنة العقارية في العاصمة المقدسة أن ارتفاعات المضطربة في أسعار العقارات بالعاصمة المقدسة ستلحق بالسوق وخصوصاً بعد قرار منع الاستحکامات والنظر إليها وعدم صلاحية التطلق العمراني



يشغل أن يعكس القرار إيجاباً على المخططة المقدسة والتجارية. وفي تصور أحد المخططات التجارية في منطقة مكة

إدارة شركة المطلق العقارية، بقرار خادم الحرمين الشريفين بقولها ما هنا القرار الاخلاصة جيدة اتخذت من قبل الحكومة السعودية وهو سيهدف بكل تأكيد للحد من استيلاء بعض الأشخاص ويتواطؤ من جهات رسمية معينة تسهم في تملك تلك الأراضي التي ستخلق الضرر بممتلكات الدولة والمواطنين، وإن القرار سيمنع المستثمرين قوة في إزاحة التوسع في المجال العقاري بمختلف أنشطته حيث الطمأنينة بسود في جميع حركات التداول أو التطوير والإنشاء والتعمير . مشيرة إلى إن أغلب الأراضي والمسكن الواقعة داخل نطاق منطقتي مكة المكرمة والمدينة لا يملك قاطنيتها أي صكوك شرعية تثبت تملكهم لتلك العقارات. وأبانت المطلق أن القرار لن يلحق الضرر بتدوي الدخل المحدود، حيث إن حجج الاستحكام التي كانت يسمع بها في السابق في ظروف معينة كانت تجير لصالح مستثمرين شططين في السوق قاندين على دفع تلك النسب المتماثلة من الباطن حتى يتم إنهاء إجراءاتها، ومن ثم تباع على ذوي الدخل المحدود بأسعار أيضا مرتفعة ولكن أقل من تلك التي يتم التعامل معها في التصحظات النظامية، لافتة إلى إن أسباب ارتفاع الأسعار في النظامية يعود إلى دعوى العاملين في شركات التطوير بوصول سعر تطوير المتر المريع إلى نحو 90 ريالاً وهو الرقم الذي ليس من المتوقع أن يكون صحيحاً في ظل عدم وجود أنظمة وتشريعات للتحكمين العقاري وأسعار مواد البناء وتحديد متوسط أسعار لدراسات الجدوى التي إن وجدت جميعها ستعمل على الحد من فرض واقع تلك الأرقام التي لا تبني على مستندات ووثائق وإنما من خلال اجتهادات من قبل شركات التطوير التي تبحث عن تحقيق الأرباح على حساب ذوي الدخل المحدود.

ودعت المطلق إلى ضرورة إقامة تحالف بين القطاع الخاص والحكومي لتخليص الشفافية والمصداقية من أجل بناء مسكن لكل مواطن بحيث يتم توزيعها بعد ذلك أما عوضاً عن منح الأراضي أو عن ضيق استحداث أية تمكين من بيعها على المواطنين بأقسام ميسرة.

بضرورة كبح جماح ارتفاعات الأسعار في الأراضي بتدخل من وزارة الشؤون البلدية والقروية من خلال إعادة النظر في اشتراطاتها وفي النطاق العمراني الذي يعمل برأي شخص من مديري العموم في أمانات المدن وبلدياتها يرفع تلك الحدود دون دراسة قياس مستفيضة لرغبة السوق ورغبة المواطنين في اتجاهات السكن. وطالب بإعادة النظر في النطاق العمراني ودراسة الجدوى الاقتصادية له، على أن يتواءم مع ظروف ذوي الدخل المحدود التي وصلت أسعار بعض الأراضي الواقعة خارج نطاق الحرم المكي الشريف والمستهدف فيها تلك التريحة من المواطنين إلى أسعار شافت الـ 200 ألف ريال القطعة الأرض الواحدة، وهو الشيء الذي لا يتواءم أبداً مع قدرات المواطن البسيط من الناحية المادية، والتي لا يرغب فيها في الوقت نفسه المستثمر أو الشركات المتخصصة في التطوير كونها بلا جدوى اقتصادية ولا تحقق مردوداً إيجابياً مقابل حجم الخسائر التي يتكبدها المستثمر في عمليات التطوير والإعمار ويرى أبو رياش أن القرار بشكل إجمالي يمد إيجابياً حيث إنه سيعمل على تحقيق العنابة بين المواطنين أجمع وهي السياسة التي تملئها علينا التشريعية الإسلامية السخنة والتي هي دستور هذا البلد الإسلامي، كما إن القرار سيحل مشكلة الإسكان للأجيال المقبلة التي ستعاني صعوبات اقتصادية متعددة نظراً لارتفاعات في الأسعار التي تسببت فيها الأسواق العالمية وخصوصاً في تكاليفها المعيشية. وأشار إلى إن ذوي الدخل المتوسط وما فوق يحسبون إلى أرض للمشاريع والاستثمار والسكن العام الأمر الذي سيقلل من فوائد العرض العقاري في ظل وجود شركات عقارية ومستثمرين عقاريين كبار سيعملون على تخزين تلك الأراضي حتى يتم ارتفاع سعرها لتهدف المرغوب ومن ثم يبيعها بأسعار باهظة لن يستطيع تحملها المواطن البسيط وهي في الوقت نفسه حق مشروع لتلك الفئة صاحبة الاستثمار من خلال بحثها عن المكسب المادي الجيد، على الصعيد ذاته أضافه موزي المطلق نائب رئيس مجلس