

اسم المصدر : الجزيرة

التاريخ: 2013-02-09 رقم العدد: 14744 رقم الصفحة: 24 مسلسل: 123 رقم القصة: 1

وزير الإسكان الدكتور شويش الصويحي تحت قبة الجزيرة: (1-3)

200 ألف وحدة سكنية ضمن خط الإنتاج على مستوى المملكة. وترسية مشروع الرياض خلال أسابيع



اسم المصدر : الجزيرة

التاريخ: 2013-02-09 رقم العدد: 14744 رقم الصفحة: 24 مسلسل: 123 رقم القصة: 2

نراعي حساب الفجوة الإسكانية في التوزيع المناطقي للوحدات التي أمر بها الملك



خالد الملك



وزير الإسكان متحدثاً للحضور تحت قبة الجزيرة

الإجراءات الفنية والتنفيذ جنبت مشروع الإسكان في تبوك أضرار السيول

إعداد: فهد العجلان - نائب رئيس التحرير

كشف وزير الإسكان الدكتور شويش الضويحي أن ترسية مشروع الرياض الإسكاني بـ 7.200 وحدة ضمن الوحدات الإسكانية التي أمر بها خادم الحرمين الشريفين سيكون خلال أسابيع، مشيراً إلى أن وزارة الإسكان قد بدأت في وضع 200 ألف وحدة سكنية منها على خط الإنتاج في مناطق مختلفة. وقال الوزير في حديثه تحت «قبة الجزيرة» إن وزارته تراعي حساب الفجوة الإسكانية في التوزيع المناطقي للوحدات التي أمر بها الملك، موضحاً أن الفجوة الإسكانية الحالية في المملكة في حدود 700 إلى 800 ألف وحدة سكنية، لافتاً إلى أن دمج الفئات الاجتماعية يعد أفضل الحلول الإسكانية لبناء

البرامج ومن أهمها النظام الوطني للإسكان، مشروع الية الاستحقاق والأولوية ومشروع التقديم الإلكتروني على الصندوق العقاري أحدث تغييراً جذرياً في معايير الأولوية، منوهاً إلى أن القرض المعجل والذي طرحه صندوق التنمية العقارية ضمن برامجه لتسهيل حصول المواطنين على المسكن يستهدف تجاوز إمكانات السيولة المالية المتاحة في الصندوق إلى الاستفادة من السيولة المتوفرة لدى البنوك السعودية.. وزير الإسكان الدكتور شويش الضويحي تحدثت تحت قبة الجزيرة عن واقع الإسكان وتحديات وزارته في الجزء الأول من الندوة....

من هو المستحق ومن هو غير المستحق؟ أيضاً نود الحديث في هذا الصدد عن البرامج المتوفرة في صندوق التنمية العقاري، سواء البرامج الجديدة التي أقرت أو الأخرى المستقبلية التي ستؤتي إلى ضخ أكبر عدد من الوحدات السكنية، كما ستحدث بالأرقام عن عدد القروض التي منحت في عام 2011م، وعدد القروض التي ستمنح في عام 2012م مقرونة بعدد الوحدات السكنية الناتجة عنها، وعدد الوحدات السكنية التي تم ضخها في سوق الإسكان استنفاداً للمخصص بالمراسات لدى وزارة الإسكان من خلال شركة الكهرباء.

500 ألف وحدة سكنية

وأشار وزير الإسكان في مستهل حديثه عن مشروع الـ 500 ألف وحدة التي أمر بإنشائها خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز -حفظه الله- إلى أن الوزارة فور تلقيها التوجيه الكريم، قامت بتوزيع الوحدات على جميع مناطق المملكة، وقال الدكتور الضويحي: المملكة -كما هو معروف- تمتد على مساحة شاسعة جداً، وتضم 13 منطقة فيها 13 مدينة، و105 محافظات، على سبيل المثال منطقة الرياض تضم مدينة الرياض و19 محافظة، وبالتالي في المملكة 13 مدينة، و105 محافظات، إذ المجموع الكلي المستهدف بالمشروعات 118 موقفاً، أما المعايير التي تمَّ على أساسها توزيع الـ 500 ألف وحدة سكنية، فهي عدد السكان ومعدل النمو السكاني ونسبة البيوت المستأجرة، وعدد بيوت غير المناسبة كالمصيف والطين وغيرها،

البرامج ومن أهمها النظام الوطني للإسكان، مشروع الية الاستحقاق والأولوية ومشروع

التقديم الإلكتروني على الصندوق العقاري أحدث تغييراً جذرياً في معايير الأولوية

(إيجار). أيضاً من النقاط المهمة جداً (ألية الاستحقاق) والشؤال الذي يفرض نفسه الآن هو آلية توزيع قروض صندوق التنمية العقاري أو الوحدات السكنية، وفيما يخص صندوق التنمية العقاري فقد أنشئ في عام 1395هـ - وتمَّ توزيع القروض من خلاله، ولكن طرأت بعض الأمور من خلال الأرقام التي كان لزاماً على وزارة الإسكان أن تسعى إلى مراعاتها كمتغيرات، وبالتالي تحديد أولويات الاستحقاق، لأن قروض صندوق التنمية العقاري أو الوحدات السكنية الجاهزة، تمَّ أوجه دعم من الدولة للمواطن بحيث يتمكّن من تأمين المسكن المناسب له ولأفراد أسرته، وتحقيق هذا الغرض لا بُدَّ أن يصل الدعم إلى أكبر شريحة من المواطنين المستحقين، ولكي يصل هذا الدعم إلى مستحقه، لا بُدَّ أن تعرف

في البداية رجب رئيس التحرير الزميل الأستاذ خالد الملك بوزير الإسكان، ومسؤولي الوزارة مؤكداً على محورية قضية الإسكان ومركزيتها بالنسبة للمواطن وصانع القرار في المملكة، وقال رئيس التحرير: إن تخصيص مبلغ 250 مليار ريال من قبل خادم الحرمين الشريفين لهذه الأولوية التنموية تعكس مستوى الاهتمام والإرادة بتلليل العقبات التي تواجه المواطن دون الحصول على المسكن، ثمَّ استهل الدكتور شويش الضويحي وزير الإسكان حديثه بتقديم شكره لصحيفة «الجزيرة» وعلى رأسها رئيس التحرير الأستاذ خالد الملك على الدعوة الكريمة، مؤكداً أن الهدف هو المشاركة في الأراء من خلال لقاء إعلامي يتناول برامج الوزارة ومناقشة أرائها والأراء والأشكال المختلفة بها مع نخبة من الإعلاميين المتخصصين في عدة مجالات، لافتاً إلى أنه تمت الاستفادة من ورش عمل شاركت بها الوزارة مع متخصصين أكاديميين ورجال أعمال وموظفين حكوميين وكل الأطراف التي تقدم لهم خدمة الإسكان.

ثم تحدث المهندس محمد الزميع وكيل وزارة الإسكان للمراسات والبحوث والمحدث الرسمي، مستعرضاً برامج وخطط الوزارة قائلاً: عند الحديث عن وزارة الإسكان قد يتبادر إلى الأذهان أن الوزارة تعمل على إنشائه الـ 500 ألف وحدة فقط، التي أمر خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز -حفظه الله- بإنشائها فقط إلا أن الوزارة تعمل على عدة مجالات من أجل تمكين المواطن من الحصول على مسكن مناسب، ونذكر عدداً من هذه المجالات الرئيسة.. وهي:

مباشرة الوزارة للبناء وهذا متعلّق بالمشروعات السكنية، أيضاً الشراكة مع القطاع الخاص من أجل الاستفادة من مخزون الأراضي والخبرة والمرونة المتوفرة لديهم؛ لضخ مزيد من الوحدات السكنية في السوق، ثمَّ صندوق التنمية العقاري وتنوع برامجه، حيث تعمل الوزارة بالتعاون مع الصندوق على إلراء هذه البرامج مما يساعد على ضخ مزيد من الوحدات السكنية وتأمين المسكن، هذا فيما يخص الجانب التنفيذي، أما فيما يخص الجانب التنظيمي ومراقبة السوق الإسكاني، فقد قامت الوزارة بإعداد إستراتيجية وطنية شاملة لقطاع الإسكان في المملكة وليس إستراتيجية للوزارة فقط، ومن خلال هذه الإستراتيجية تبلورت عددٌ من



من اليسار: محمد العبداني، م. محمد الزميع، حسين عسيري، محمد الشايع.

وعد المتقدمين على صندوق التنمية العقاري، وأيضاً متوسط عدد أفراد الأسرة والمقصود به (التزام)، حيث نجد أن عدد أفراد الأسرة في بعض المناطق قد يصل إلى 6 أفراد وقد يكون ذلك الأمر في بعض المحافظات في المملكة وربما تكون أكبر لتقليل هذا التزام.

ثم استعرض الدكتور شويش الضويحي توزيع الـ 500 ألف وحدة سكنية على مناطق المملكة وتشمل: الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، المنطقة الشرقية، القصيم، عسير، تبوك، حائل، الحدود الشمالية، جازان، نجران، الباحة.

وقال وزير الإسكان: تم هذا التوزيع بالتنسيق مشترك بين وزارة الإسكان ووزارة الاقتصاد والتخطيط، اعتماداً على المعايير التي أشرت إليها آنفاً، مع التركيز على أن التوزيع (مناطقياً) في أساسه، وخصص المدن تقع ضمن حصص المناطق، فمناطق الرياض على سبيل المثال ستأخذ 101 ألف وحدة سكنية من إجمالي الـ 500 ألف وحدة. مع العلم بأن أهم النقاط التي تتم مراعاتها في هذا الجانب هي حساب الفجوة السكنية، من خلال حصر

عدد الطلبات المقدمة على صندوق التنمية العقاري للحصول على القروض، بالنظر إلى عدد الوحدات السكنية المشغولة في المملكة ويمكن قياسها على مدينة الرياض أو غيرها من المدن، حيث يبلغ عدد المساكن المشغولة في المملكة 4.7 مليون مسكن مشغول، وهنا أشعر إلى طريقة حساب الفجوة الإسكانية، فإذا أردنا تحديد حجم الفجوة الإسكانية في أي مدينة من المدن، فإننا نقسم عدد السكان

على متوسط عدد أفراد الأسرة ناقصاً عدد الوحدات السكنية، وبالنظر إلى عدد السكان في المملكة العربية السعودية في عام 1430 - 2010، نجد أن السعوديين 19 مليوناً يضاف إليهم غير السعوديين ليصبح العدد 27 مليوناً، وعدد الوحدات المشغولة - كما ذكرت - 4.7 مليون وحدة سكنية فيتم تقسيم عدد السكان على متوسط عدد أفراد الأسرة ناقصاً إجمالي الوحدات المشغولة لنصل إلى أن الفجوة الإسكانية تتراوح ما بين 700 إلى 800 ألف.

ولكن بالطبع في داخل المدن يكون هناك بعض المتغيرات، بحيث لا يمكن الاقتصار في حساب متوسط عدد أفراد الأسرة من غير السعوديين، كما الحال بالنسبة للسعوديين؛ لأن طريقة السكن لديهم تختلف إما ارتفاعاً أو نزولاً.

وأضاف وزير الإسكان: المصدر الوحيد

للمعلومات هو مصلحة الإحصاءات العامة، فقد قامت بإحصاء المملكة منذ تأسيسها 4 مرات فقط في أعوام: 1393، 1413 هـ - 1425 هـ و1430 هـ وفي كل مرة يكون الإحصاء أدق لدخول معلومات أكثر، وبعد حصولنا على إحصائية بعدد الوحدات السكنية الخالية، ناقشنا موضوع الوحدات السكنية في مكة المكرمة والمدينة المنورة، ووجدنا أن الوحدات السكنية في مدينة مكة والمدينة المنورة تكون خالية ولا تؤجر إلا في موسم الحج والعمرة، والمعلومات المؤكدة لدينا أن هذه الوحدات الخالية تدخل في نطاق فئة الفئادق والشقق، وهذه لا تدخل ضمن إحصائية الـ 4.7 مليون وحدة سكنية التي أشرت إليها، وملاكها لا يبيعونها عنها بأنها معدة في الأساس لغرض تجاري وليس سكنياً.

كما تناول الدكتور شويش الضويحي في حديثه مسألة الأراضي اللازمة لإنشاء مشروعات الـ 500 ألف وحدة سكنية في عدة مناطق في المملكة وقال: حُدّت وزارة

المهندس الزميع: دور الوزارة لا يقتصر على الـ 500 ألف وحدة سكنية.. واهتمامنا تمكين المواطن من المسكن

الإسكان بالأمتار المربعة حجم احتياجنا من الأراضي لبناء الوحدات السكنية وفقاً لحصة

كل منطقة ومحافظة، وتقدّمنا بطلب هذه الأراضي إلى وزارة الشؤون البلدية باعتبارها الجهة المسؤولة عن إدارة الأراضي في المملكة، ونتج عن ذلك تحديد حجم الاحتياج 500 ألف وحدة.

وتعمل وزارة الإسكان من مشروع الوحدات السكنية حتى الآن على إنشاء 200 ألف وحدة سكنية، وهي عبارة عن ثلاث مراحل:

المرحلة الأولى 17 ألف وحدة سكنية وهي تحت التنفيذ بنسب إنجاز من 20 إلى 95 في المئة انتهت المرحلة الثانية 67 ألف وحدة انتهت تصميمها وتخطيطها وهي في إجراءات الطرح منها مشروع الرياض على وشك الترسية بعد فتح المظاريف، فيما يسلم مقالق التسوية الموقع في غضون شهر تمهيداً لبدء أعمال البناء وتتوقع الإعلان عن مشروع الرياض وهو 7200 وحدة سكنية خلال الأسابيع القليلة القادمة، أما المرحلة الثالثة 116 ألف وحدة لإثبات مع المكاتب الهندسية وهي تحت التصميم تمهيداً لطرحتها، ويمكننا الحديث عن أن لدى وزارة الإسكان ضمن خط الإنتاج الـ 200 ألف وحدة سكنية.

وأردف وزير الإسكان أن المشروعات تمزّ بعمليات التصميم، وتسلم الموقع والتأكد منه واتدماج الموقع بالتنسيق العمراني، فعمل سبيل المثال استغرقنا أكثر من ستة في تصميم مشاريع المرحلة الثانية ومنها مشروع الرياض، وقد يتفق معي الجميع على أن هذا الوقت بالكاد يكفي لتصميم مثل هذه المواقع خصوصاً إذا كان التصميم يتضمّن البنية التحتية، تصريف الأمطار، الصرف الصحي، الخدمات المساندة لهذه المواقع، بالإضافة إلى عمل دراسة مبرورية لعملية الدخول والخروج إلى الموقع، ومشروع بالرياض الذي يقع في أرض

أسماء المشاركين في الندوة من وزارة الإسكان

الدكتور شويش بن سعود الضويحي - وزير الإسكان
الأستاذ محمد العبداني - مدير صندوق التنمية العقارية
الأستاذ حسين عسيري - وكيل وزارة الإسكان للشؤون الفنية
المهندس محمد الزميع - وكيل وزارة الإسكان للدراسات والبحوث والمتحدث الرسمي
المهندس عبدالله العنزي - مدير عام إشراف والمتابعة بوزارة الإسكان
الأستاذ محمد الشايح - مدير عام الشؤون الإدارية والمالية بوزارة الإسكان
المهندس عبداللطيف لال - المستشار بوزارة الإسكان
المهندس إبراهيم المجدد - مدير التصاميم بوزارة الإسكان
الأستاذ محمد الغويتم - مدير إدارة العلاقات العامة بوزارة الإسكان
الأستاذ حمد الحريري - مدير مكتب وزير الإسكان

أسماء المشاركين في الندوة من الجزيرة

خالد المالك - رئيس تحرير صحيفة الجزيرة
فهد العجلان - نائب رئيس التحرير
جاسر الجاسر - مستشار التحرير
حبيب الشمري - مساعد مدير تحرير الشؤون الخلية
عبدالله المقحم - رئيس قسم اللغات الصحفية
فداء البديوي - مديرة القسم التسالي المكلفة
علي العنزي - مدير مركز التدريب الصحفي
عبدالعزیز الغنيم - مساعد مدير التسويق
إبراهيم المطوع - مدير النشر التسويقي
سلطان الموالش - محرر صحفي
إبراهيم الناشري - نائب مدير وحدة الإعلام الجديد
سالم اليامي - محرر صحفي
ندى الزبيعة - محررة صحفية

كتاب وكاتبات صحيفة الجزيرة
د. عبدالعزيز الجارالله
د. أحمد الفراج
محمد آل الشيخ
م. عبدالحسن الماضي
يوسف الجعيمي
حمد القاضي
د. عبدالعزيز العمر
د. محمد عبداللطيف
خالد البواردي، محمد العنقري
د. فوزية أبو خالد
د. فوزية البكر
فوزية الجار الله
رقية الهويبريني
كوثر الأريش

اسم المصدر : الجزيرة

التاريخ: 2013-02-09 رقم العدد: 14744 رقم الصفحة: 24 مسلسل: 123 رقم القصة: 5

الفجوة الإسكانية الحالية في المملكة ما بين 700 و800 ألف وحدة سكنية



من اليمين: خالد المالك، محمد آل الشيخ، د. أحمد الفراج، حمد القاضي



من اليسار: م. عبدالعليم لال، م. عبدالله العنزي، حمد الحبري، م. إبراهيم المجدد.

دمج الفئات الاجتماعية أفضل الحلول الإسكانية.. والقرض «المعجل» يستهدف السيولة المتوافرة في البنوك

معايير الأولوية بخلاف ما كان الحال عليه في السابق، حيث كان شرط وجود الأرض عامل فائزاً للمقدمين، وقد لا يتجاوز عددهم 20 أو 30 ألفاً سنوياً، بينما نجد عدد المتقدمين الآن 1.7 مليون خلال 36 ساعة. واستطرد مدير صندوق التنمية العقاري قائلاً: كان من ضمن شروط الصندوق في السابق أنه إذا استمر القرض لمدة سنتين فإنه يوقف بحيث يتم التقديم لطلب القرض من جديد والانتظار لمدة ستة أشهر يجري بعدها منح القرض لطلبه، لكن لاحظنا أن هذا أصبح في هذه المسألة على من اشترى منزلاً، وأصبح في طور الاستعداد لنقل ملكيته، فأغنيا شرط الانتظار لمدة ستة أشهر، وبالتالي أصبح بإمكان من صدرت الموافقة على طلبه تسليم كامل القرض في أي وقت يشاء.

أيضاً تشجيع شراء المساكن الاستثمارية بتخفيض التسامح، فقد كانت المساحة المشترطة للحصول على كامل القرض 370 متراً مربعاً، فخفضناها إلى 240 متراً مربعاً لأن الكثافة ارتفعت، ورغبة من الصندوق في التخفيف على المواطن بحيث يستطيع الحصول على كامل القرض وهو 500 ألف ريال بعد 240 متر مربعاً كمساحة مسطحة، أيضاً كانت مدة البناء في حال كان المعنى مكتصلاً عشرة أشهر، فخفضناها الآن إلى ثلاثة أشهر لتسليم كامل المبلغ، كما أنه في السابق لم تكن ثقل المبنى إلا إذا كان عمره عشر سنوات، ونظراً للظروف الحالية وارتفاع الأسعار رفعتنا الحد العمري للمبنى إلى عشرين سنة، بحيث يتمكن عدد كبير من المواطنين من امتلاك وحدات سكنية، وفي الغالب يتم اكتشف من الوحدة السكنية والتأكد من صلاحيتها من خلال إدارة هندسية مختصة، أيضاً خفضنا على المستفيدين في إجراءات تسليم المستندات من خلال توقيعنا اتفاقية مع البريد السعودي تحوّل موظف البريد بمطابق المستند وإرسال الصورة إلى صندوق التنمية العقاري، وبالتالي يتم قبول هذه المستندات، لأن بعض المناطق لا يوجد فيها فرع للصندوق، في المقابل نسعى لفتح عدد كبير من الفروع، لا سيما أن هناك 29 فرعاً واعتمد 4 فروع جديدة هذا العام، ليصل عدد الفروع إلى 33 فرعاً ولدينا توجهات لزيارة عدد من المدن والمناطق لتقييم حجم احتياجاتها من الفروع مستقبلًا.

وأردف مدير صندوق التنمية العقاري قائلاً: ومن ضمن البرامج الجديدة لدى الصندوق برنامج (ضامن).

وأود الإشارة في هذا الصدد إلى أنه في

بعض المدن في المملكة لدينا أحياء ذات تخطيط جيد، فقلنا عن أن يبنيتها التحتية جيدة أيضاً، وتمكن فقط في إرثتها الإسكانية، ولو أخذنا العلبا القديمة أو حتى المدن في الرياض على سبيل المثال فإننا نجد أن إحدى الإشكاليات في هذين الحيين، هي نوعية السكني، التي تؤدي إلى ازواج السكان منها، في حين أنه يمكن أن تستمر هذه الأحياء بطبيعتها السكنية، خصوصاً في ظل قربها من الخدمات، وهذا مثال لبعض مستخرجات النظام الوطني للإسكان، والوزارة تعمل على وضع الأطر الخاصة به بالشراكة مع الجهات المعنية ومنها إصدار الرخص، وأمر كثيرة بالإسكان القول: إنها كاملة حتى الأنظمة التي صدرت للتنظيم الإسكاني مثل نظام الزن العقاري والأنظمة التي صدرت في هذا الإطار، فلا بُد أن يكون هناك نظام وطني للإسكان يكون مكتملاً لها.

بجوده تحدث الأستاذ محمد العبداني مدير صندوق التنمية العقاري قائلاً: رأسمال

الاستراتيجية الوطنية للإسكان وتحدث الدكتور شويش الضويحي عن الإستراتيجية الوطنية للإسكان قائلاً: هي عبارة عن تصور لواقع الإسكان الحالي وأين الوجهة التي نريد الذهاب إليها، وما لل مسار الذي يجب أن نسلكه للوصول إلى أهدافنا، اعتماداً على جمع وتحليل البيانات من خلال زيارات المناطق، وإجراء المقابلات مع الخبراء، وإقامة ورش عمل فنية للاستفادة من آراء الخبراء المحليين والدوليين، وقد بلغ عددها أربع ورش عمل، حضرها أكاديميون ومثقفون للقطاع الخاص بالإضافة إلى شركائنا من الجهات الحكومية الأخرى.

وتستغرق ورشة العمل الواحدة ثلاثة أيام يتم خلالها مناقشة جميع الرؤى والمقترحات ومن ثم إقرارها والانتقال إلى المرحلة الثانية، وقد نتج عن هذه الإستراتيجية عدّة نقاط منها: أهمية وجود آلية لتوزيع الوحدات السكنية، كما نتج عنها موضوع (إيجار) وأنه لا بُد أن يكون هناك تنظيم لسوق الإيجار في المملكة، ولذلك بدأت وزارة الإسكان حتى قبل إقرار الإستراتيجية بالعمل على البرامج ذات الأولوية التي لا تحتمل الانتظار، ومنها النظام الوطني للإسكان الذي يخصص بقضايا كثيرة تشمل سياسة إدارة الأراضي، سياسة إصدار التراخيص، سياسة الدعم التمويل، وضع أنظمة صارمة لبعض القضايا الإسكانية التي تؤدي إلى ديمومة الوحدات السكنية، ودعوتني لأضرب مثلاً بسيطاً جداً، في مدينة الرياض أو

ومشروع في توكو، ضمن الرحلة الثانية، وهنا علق وزير الإسكان على مشروع في توكو ضمن المرحلة الأولى والتي وضع ببنيتها التحتية لا سيما في ظل الأمطار التي هطلت على منطقة تبوك مؤخراً، حيث أشد مدير إدارة الإشراف والمتابعة في وزارة الإسكان المهندس عبد الله العنزي ومن خلال زيارته الميدانية للمشروع إنشاء هطول الأمطار ورصد مواقع البنية التحتية له بأنه كان بعيداً عن الكثافة المائية وكانت سلامة المشروع عالية جداً بناء على الاحتياطات المأخذة.

وأشار وزير الإسكان إلى أن المشروع مجاور لقطاع مائية تطل على مجرى مياه الأمطار نفذتها وزارة الشؤون البلدية والقروية، أما موقع مشروع الإسكان فهو مرتفع بقدر كافٍ عن التجمعات المائية ولا يوجد به أية مشكلات في هذا الجانب، وقد تمّ التقاط الصور للمشروع التي توضح خلوه من مياه الأمطار والسيول.

الاستراتيجية الوطنية للإسكان

وتحدث الدكتور شويش الضويحي عن الإستراتيجية الوطنية للإسكان قائلاً: هي عبارة عن تصور لواقع الإسكان الحالي وأين الوجهة التي نريد الذهاب إليها، وما لل مسار الذي يجب أن نسلكه للوصول إلى أهدافنا، اعتماداً على جمع وتحليل البيانات من خلال زيارات المناطق، وإجراء المقابلات مع الخبراء، وإقامة ورش عمل فنية للاستفادة من آراء الخبراء المحليين والدوليين، وقد بلغ عددها أربع ورش عمل، حضرها أكاديميون ومثقفون للقطاع الخاص بالإضافة إلى شركائنا من الجهات الحكومية الأخرى.

وتستغرق ورشة العمل الواحدة ثلاثة أيام يتم خلالها مناقشة جميع الرؤى والمقترحات ومن ثم إقرارها والانتقال إلى المرحلة الثانية، وقد نتج عن هذه الإستراتيجية عدّة نقاط منها: أهمية وجود آلية لتوزيع الوحدات السكنية، كما نتج عنها موضوع (إيجار) وأنه لا بُد أن يكون هناك تنظيم لسوق الإيجار في المملكة، ولذلك بدأت وزارة الإسكان حتى قبل إقرار الإستراتيجية بالعمل على البرامج ذات الأولوية التي لا تحتمل الانتظار، ومنها النظام الوطني للإسكان الذي يخصص بقضايا كثيرة تشمل سياسة إدارة الأراضي، سياسة إصدار التراخيص، سياسة الدعم التمويل، وضع أنظمة صارمة لبعض القضايا الإسكانية التي تؤدي إلى ديمومة الوحدات السكنية، ودعوتني لأضرب مثلاً بسيطاً جداً، في مدينة الرياض أو

مطار الملك خالد الدولي، وهي من الأراضي التي استقطعتها خادام الحرمين الشريفين -حفظه الله- لوزارة الإسكان بمساحة خمسة ملايين متر مربع، وتضم 2200 وحدة سكنية ونتاج ضرب هذا العدد في متوسط عدد أفراد الأسرة فأنا عدد الساكنين يصل إلى 40 ألف نسمة، ويضاء على هذه القراءة قام الاستشاري المتخصص بعمل برنامج (مساكن) لآلية دخول وخروج هذا العدد من الإسكان من وإلى الحي، واعتماداً على هذا البرنامج أشركت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في وضع تصور مروري يدخل فيه الطرق الواقعة ضمن الأحياء المجاورة، وقد تمّ بفضل الله تصميم هذا الموقع وسيبدأ التنفيذ.

وقال الدكتور شويش: هذا المشروع عبارة عن وحدات سكنية على شكل طل وجوّ منه يضم معاش سكنية لا تتجاوز ستة أبنوار، في حين أن مسطحات البناء لكل وحدة سكنية 250 متراً، وهي مصممة بحيث تكفي الأسرة السعودية، حيث تضم 4 غرف نوم، مجلس، غرفة طعام، غرفة معيشة، مع 4 دورات مياه، مع غرفة بدورة مياه العاملة المنزلية، وهذا للشقق والوحدات السكنية الأرضية، وإجمالاً في هذا المشروع أو المشروعات القادمة، فأنا للأساس التخطيطية العمرانية تؤكّد أن أفضل حلول إسكانية هي تنوع الفئات الاجتماعية، بأن تتمّ السكنى لجميع فئات وأفراد المجتمع، ولكي يتم تحقيق هذا الأمر لا بُد من مراعاته حتى على مستوى البناء، وإذا أخذنا التجربة التركية كأحد أفضل التجارب الإسكانية على مستوى الشرق الأوسط، فإننا نجد البناء فيها يستهدف ثلاث فئات من المجتمع: ذوو الدخل المرتفع، وذوو الدخل المتوسط، وذوو الدخل المنخفض، وكل ذلك يتم بالشراكة، فيقومون بتأمين الوحدات السكنية لذوي الدخل المرتفع ومن ثمّ بيعها عليهم بسعر السوق، وبالتالي تحقّق في الجهة الأخرى للإسكان لديهم أرباحاً معينة، أجمعها بعد ذلك لدعم ذوي الدخل المنخفض، كما يترتب على ذلك دعم اجتماعي لكلّ الفئات، وهنا تبرز أهمية التأكد من ارتفاع الجانب الاجتماعي بحيث لا يتهمّ الساكنون في هذه الوحدات السكنية.

ثم تحدث الدكتور شويش الضويحي عن مواقع مشروعات الـ500 ألف وحدة سكنية وشملت نموذجاً لحد المشروع وعات القائمة وهي عبارة عن قلة نموذجية في مشروع الإسكان في القفظة التابعة لمنطقة مكة المكرمة، إضافة إلى وحدات ومشروعات في تبوك وعددها 901 وحدة سكنية، و272 وحدة سكنية في مدينة الخبر، وفي بريدة، وفي مدينة حائل، ومشروع أبو حجر في جازان، وقد انتهى العمل منه بالكامل، إضافة إلى مشروع في حفر الباطن، ضمن المشروعات المرحلة الأولى التي تحت التنفيذ.

أما مشروعات الـ7 ألف وحدة سكنية فغالبيتها تقع في المدن الكبيرة، في مدينة الرياض، وفي الخرج، وفي جدة هناك موقعان في مطار الملك عبد العزيز الدولي، وفي حي الأمير فواز، ووحدات في مسطحات وفي العهد غربي مكة المكرمة، وفي المدينة المنورة وتعدّ داخل الحرم، وفي الدمام على أرض وزارة الأشغال العامة والإسكان سابقاً، ويمثل مشروع الدمام أحد المشروعات الضخمة جداً، إذ يقع على مساحة 10 ملايين متر مربع، إضافة إلى مشروع في القطيف، ومشروع في الأحساء،



من اليسار كوثر الأريش، ندى الربيعية، فداء الديوبي

القروض، وهذا التوجُّه سيسهم في حلِّ مشكلة كبيرة، لأن الهدف الآن هو بناء وحدات أكبر بحيث تسهم كثرة العروض في تقليل الأسعار. وبالتالي يتمنَّح المواطن الأقل دخلاً من البناء. أيضاً لدينا نظام قرض جديد وهو (القرض المعجل)، ونحن في نقاش مع وزارة المالية لاعتماد مبالغ لهذا الغرض. والهدف من هذا القرض يكمن في إخراج المواطن صاحب الإمكانيات الجيدة من ترتيب القروض في الصندوق، وإتاحة الفرصة له ليقترض من البنك ويستدده على مدى عشر سنوات مقابل تحمل التَّوَلُّة للأعباء الإضافية، وما عليه سوى تسديد رأس المال فقط.

وهنا تتدخل وزير الإسكان معلقاً على نظام القرض المعجل فقال: الهدف من هذا القرض يتركز في الاستفادة من السيولة الموجودة لدى البنوك وليس السيولة الموجودة لدى الصندوق التي يتم توجيهها لطالبي قروض الصندوق في قائمة الانتظار. وهذا القرض بدوره يخدم ذوي الدخول المتوسطة.

واستطرد الدكتور شويش الضويحي: قدم صندوق التنمية العقاري منذ إنشائه 857 ألف قرض، فيما بلغ عدد المساكن التي يقطنها السعوديون الآن ثلاثة ملايين مسكن مشغول، ويانظر إلى عدد المساكن المشغولة في المملكة نجدها 4.7 مليون مسكن، وعدد المتقدمين لصندوق التنمية العقاري 2.3 مليون متقدم، أي ما يعادل نصف المملكة العربية السعودية.

السابق كان المواطن الذي لديه قرض من البنك أو اشترى وحدة سكنية من المطور العقاري وغالبًا تكون هذه الوحدة باسم المطور أو باسم البنك، وبالتالي يطالبه صندوق التنمية العقاري برهن الوحدة السكنية، إلا أنه يعتبر لعدم تملكه لهذه الوحدة كونها ملك المطور أو البنك، فيتم سؤاله عن المبلغ المتبقى من قيمة الوحدة السكنية. ونفترض أن المبلغ المتبقى 400 أو 500 ألف ريال، وفي هذه الحالة يقوم الصندوق بتسليم خطاب بضمان المبلغ لصالح الطرف المالك للوحدة سواء كان المطور العقاري أو البنك في رهن الوحدة للصندوق، وعليه تنتهي المشكلة، وخلال أقل من عام نفذنا أكثر من خمسة آلاف قرض بنظام (الضامن).

وأضاف الأستاذ محمد العدياني: بدأنا الآن مع البنوك في عملية التمويل الإضافي، ويانظر إلى أن عدداً كبيراً من المواطنين عندما تصدر قروضهم من الصندوق لا يستطيعون البناء، لكن في المقابل يكون لديهم دخل جيد، وبالتالي يطلب الصندوق من البنوك منحهم قروضاً إضافية بشرط قبول ملاءتهم المالية، كما يطلب الصندوق من البنك أو الشركة التابعة له رهن الوحدة المملوكة له للصندوق بقرض الصندوق، مقابل منح المواطن القرض ليشترى الأرض ويستكمل البناء، وقريباً ستطلق هذه الآلية مع مصرف الراجحي والبنك السعودي الهولندي كتجربة، في حين نتقنا مع جميع البنوك بالملكة، وقريباً سيتم إطلاق هذه

أخبار التنظيم أدوار الصندوق العقاري

أهم القرارات التي صدرت مؤخرا لخدمة المواطنين:

- إطلاق برنامج ميسر للتقديم الإلكتروني على طلب القرض من أي مكان وإلغاء شرط وجود الأرض
- إلغاء السنتين التي كان يشترطها الصندوق لفترة انتظار لمن صدرت له موافقة حيث يتم إلغاء الموافقة وأصبح الآن الجمل مفتوح لمن صدرت له الموافقة
- تشجيع بناء وشراء المساكن الاقتصادية بتخفيض المستطحات الإجمالية للحصول على كامل القرض لحد 240 متر مربع

أخبار التنظيم أدوار الصندوق العقاري

- تخفيض المدة الزمنية لاستلام كامل قيمة الأرض لتكون 3 أشهر بدلا من 10 أشهر وذلك للمباني المكتملة البناء
- الموافقة على زيادة عمر الوحدة السكنية التي يمكن قبول تقديم القرض عليها إلى 20 سنة بدلا من 10 سنوات بعد التأكد من سلامة المبنى وعمره الزمني الباقى
- تسهيل استلام المستندات المطلوبة للصندوق من المواطنين من خلال البريد السعودي