

اسم المصدر : الاقتصادية

التاريخ: 2013-04-20 رقم العدد: 7131 رقم الصفحة: 17 مسلسل: 67 رقم القصاصة: 1

الاقتصادية تسلط الضوء على تأثير القرارات الملكية في حل الأزمة الإسكانية (1)

المساكن على المفتاح لم توفر سوى 24 ألف وحدة منذ عام 1970

4.6 مليون مسكن في السعودية نصفها أنشئ على أراضي المنح



فدعق: صندوق
التنمية العقاري
أسهم في بناء 800
ألف وحدة سكنية

الزامل: منح
«الإسكان» وتطوير
الأراضي سيسرعان
تملك المواطنين
للمساكن



السبب:
العقارات ستخفض
أسعارها 25 %
خلال عام من ظهور
مشاريع الإسكان

جمال: إنشاء
الضواحي في
أطراف المدن لا بد
أن يرتبط بوسائل
النقل العام



جانب من مخطط ولي العهد في مكة الذي يعد من أكبر مخططات المنح في الشرق الأوسط. تصوير: أحمد حليد - الاقتصادية.

خميس السعدي من جدة

أكد لـ "الاقتصادية" عضو في مجلس الشورى أن عدد المساكن التي تم بناؤها على أراضي المنح الموزعة من الدولة للمواطنين بنحو 2,2 مليون وحدة سكنية، وهو ما يقارب نصف المساكن في السعودية البالغة 4,6 مليون وحدة سكنية - بحسب الإحصاءات الأخيرة.

وأضاف، أن قروض الصندوق العقاري أيضاً تمكنت من المساهمة في بناء 800 ألف مسكن، في حين أن تسليم المواطنين الوحدات السكنية الجاهزة لم يتجاوز إلا 24 ألف وحدة سكنية، وهو ما يؤكد أن منح المواطن الأرض والقرض والبناء وفق احتياجه هو الأفضل والأجدي.

تأتي أحاديث عضو المجلس في وقت أكد فيه عقاريون ومختصون لـ "الاقتصادية"، أن قرار الملك الأخير بتحويل منح الأراضي من وزارة الشؤون البلدية والقروية إلى وزارة الإسكان التي ستعمل على تطويرها ومنحه المواطنين مع تقديم القرض العقاري لهم، سيدعم مشاريع الوزارة الإسكانية وسيحد من تعثر سيرتها التي وجهتها في إنجاز الـ 500 ألف وحدة سكنية رغم مضي أكثر من عامين على القرار، مشيرين إلى أن القرار يؤكد حرص الملك على حل مشكلة الإسكان في السعودية وتأمين الرفاهية للمواطن.

وأضافوا أن العقارات في السعودية وإيجارات المساكن ستخف في حال ظهرت مشاريع وزارة الإسكان على أرض الواقع، ويتوقف نمو أسعارها والزيادات التي تشهدها وينسب تصل إلى نحو 20 - 25 كمرحلة أولى، وتحديدًا خلال عام من الآن، موضحين أن من المتوقع أن تكون أراضي وزارة الإسكان التي ستصلها الخدمات في ضواحي المدن حيث ستكون على مساحات كبيرة ذات تخطيط يتواءم مع احتياجات المرحلة المستقبلية.

من جهة أخرى، قال الدكتور طارق فديق، عضو لجنة الإسكان والخدمات في مجلس الشورى: "هناك نحو 4,6 مليون وحدة

سكنية في المملكة، وهو العدد الإجمالي للمساكن السعودية، معظم هذه الوحدات استخدمت بآلية الأرض والبناء والتي تغيب فكرة المساكن الجاهزة المعدة للتسليم على المفتاح، مفيداً بأن نحو 2,2 مليون وحدة سكنية في السعودية تم إنشاؤها على أراضي منح من الدولة ولمتوافرة فيها الخدمات والبنى التحتية والتي أيضاً دعمت من خلال قروض صندوق التنمية العقاري.

وأشار فديق، إلى أن معظم المساكن القائمة في السعودية اليوم التي تمت وفقاً لما أقرته الخطة الخمسية الأولى للسعودية في عام 1970، تم بناؤها على أراضي منح من الدولة مخدمة بجميع الاحتياجات الخدمية، مؤكداً أن أسلوب المنح للأراضي والإنشاء عليها من قبل المواطنين وفق احتياجهم وأسلوبهم الخاص، أثبت نجاحه بشكل يفوق بكثير أسلوب تسليم المساكن الجاهزة على المفتاح للمواطنين من قبل الدولة.

استمرارية جادة للدولة

وأبان فديق، أن المساكن التي تم تسليمها للمواطنين على المفتاح، والمقصود فيها أن الدولة هي من تبني المسكن وتجهزه وتسلمه للمواطن، لا

تتجاوز 24 ألف وحدة سكنية، مبيناً أن القروض التي يقدمها صندوق التنمية العقاري تمكنت من المساهمة في بناء 800 ألف وحدة سكنية.

ووصف فديق قرار الملك الأخير الخاص بتحويل المنح لوزارة الإسكان، بأن القرار الذي يؤكد على استمرارية الدولة في التوجه الجاد لحل الأزمة الإسكانية، لكن ذلك يأتي هذه المرة بتقنين أكبر عما سبق، مستدركا، "كان من المفترض أن تنشأ وزارة الإسكان تلك الـ 500 ألف وحدة سكنية التي رصد لها 250 مليار ريال من خلال مهمة الإشراف على بنائها وتسليمها للمواطنين وفق الاستراتيجية الإسكانية، لكن واجه هذا الأمر صعوبة، خاصة فيما يعني تسليم الأراضي للإسكان من قبل الجهات الأخرى، وهو ما عالجته الأمر الملكي، وسيجعل من تحرك وزارة الإسكان يأتي بشكل أسرع".

التخفيف من المخاوف

ويتوقع فديق، أن يحقق القرار الملكي نقلة نوعية في مجال مسيرة وزارة الإسكان، حيث إن القرار سيخفف من حدة تلك المخاوف التي كانت تصب ضد وزارة الإسكان، إذ كان أغلبها يشير إلى عدم جدرة الإسكان على تنفيذ أمر إنشاء النصف مليون وحدة سكنية، مشيراً إلى أن الوزارة منذ إنشائها وجدت صعوبة بالغة في تحركها، حيث إنها منذ قيامها قبل نحو عامين لم تحقق من نسب الإنجاز سوى أقل من ثلث المساكن بكثير والتي كان من المفترض عليها أن تشيدها.

وكشف فديق عن أن قبل نحو عشرة أيام تم مناقشة تقرير وزارة الشؤون البلدية والقروية في مجلس الشورى، والذي تمت التوصية عليه بضرورة الإفصاح عن فوائدها انتظار المنح في أمانات المدن والبلديات، مبيناً أنهم يريدون في مجلس

الشورى أن يكون هناك مزيد من الإفصاح والشفافية لتحقيق العدالة والسرعة في إنجاز تسليم المنح للقائمين في قوائم الانتظار.

واستدرك فديق: "هذه التوصية باتت معدومة الفائدة، لكن نتمنى أن تكون الميزة التي نص عليها القرار الملكي الأخير بتسليم وزارة الإسكان الأراضي لتطويرها، ومن ثم منح القروض لها من خلال صندوق التنمية العقاري، قادرة على حل مشكلة السكن في السعودية بشكل عام، وحل مشكلة قوائم انتظار المنح في الأمانات والبلديات بشكل خاص".

نظام الاستحقاق والتفويض

وأفصح فديق، أن قوائم المنتظرين للحصول على مساكن في السعودي تفوق 1,5 مليون طلب، منها نحو مليون طلب تم التقدم لها عبر صندوق التنمية العقاري عندما فتح المجال أمام المواطنين للتقديم عبر موقع الصندوق الإلكتروني، وذلك بجوار نحو 528 ألف طلب موجودة في قوائم انتظار الصندوق القديمة، مفيداً بأن هذا الرقم الكبير سيتم تفنيده من خلال نظام الاستحقاق الذي تعمل عليه وزارة الإسكان.

وأشار عضو مجلس الشورى إلى أن نظام الاستحقاق سيفيد جميع الطلبات المقدمة وسيمنح اللذين حصلوا على قروض أو منح من السابق من الحصول عليها مرة أخرى، كما أن النظام سيحدد حجم الاحتياج الضعيف للمساكن في السعودية، لافتاً إلى أن هناك بعض المواطنين ينتظرون إلى منح الأراضي والقروض على أنها تأتي من الدولة وهو مستحق لها، حتى وإن حصل عليها من السابق.

ودعا فديق وزارة الإسكان إلى أن يهتم نظام الاستحقاق بدوي الدخل المحدود، وأن يجعلهم على قائمة الأولوية، وأن يتم

استثنائهم ويقدمون في قوائم الانتظار على ذوي الدخل المترفة، مؤكداً أن القطاع الخاص يجب أن يكون شريكاً أساسياً في التنمية العقارية، وأن على وزارة الإسكان أن تتشارك معه بشكل مثمر لحل أزمة المساكن في وقت وجيز، خاصة أن الغالبية العظمى من السعوديين لا يملكون سكناً.

قوائم الانتظار كبيرة

من جهة أخرى، قال إبراهيم بن عبد الله السبيعي، رجل الأعمال والمستثمر في قطاع التطوير العقاري: قرار خادم الحرمين ويسهم في تصحيح وضع الدورة العقارية في السوق والأخص بالذكر بتأمين المسكن للمواطنين وتوحيد الجهة التي تهتم بهذا القطاع الذي كان ملقى معظمه على كامل الأمانات والبلديات، التي يجب أن تتجه صوب تحقيق أهدافها المتمثلة في قطاع الخدمات بعيداً عن المساكن التي بات لها جهة مختصة ووزارة مستقلة بذاتها.

ويرى السبيعي، أن التركة الثقيلة من السابق والروتين وعدم وجود الوضوح والشفافية من السابق هي من أبطأت في حركة وزارة الإسكان نحو تحقيق أهدافها، المتمثلة في إنشاء 500 ألف وحدة سكنية، وذلك بالإضافة إلى تأخر بعض الجهات في تسليم الأراضي للوزارة، وعمل الأخيرة على تصاميم مشاريعها والمخططات الذي لا بد أن يأخذ وقته من الدراسة والبحث، وهو الأمر الذي لا يمكن أن يعالج سريعاً. وأشار السبيعي، إلى أن على وزارة الإسكان أن تشارك معها في تنفيذ مشاريع الإسكان القطاع الخاص، وهو القطاع القادر على تحقيق خطط الوزارة في وقت وجيز عندما يحصل على الدعم والثقة والأراضي المتاحة فيها والخدمات والسرعة في تقديم التراخيص، مبيناً أن المؤشرات تؤكد أن قوائم الانتظار للمنتج

عوائق وزارة الإسكان

الدكتور عبد الرحمن الزامل رئيس غرفة الرياض، بدوره أكد، أن قرار خادم الحرمين الشريفين بشأن منح وزارة الإسكان الصلاحيات على جميع الأراضي المملوكة للدولة وتطويرها، سيؤدي إلى تحرك عظيم في بناء المساكن من قبل المواطنين ويسرع من تنفيذ برامج الوزارة في الوقت نفسه. وأشار الزامل إلى أن قرار خادم الحرمين الشريفين يعد من الخطوات التي كانت متوقعة والمطلوبة، وهو دليل واضح وجلي على أن الملك يعيش هموم الناس وظروفهم، مضيفاً: وجد الملك أن هناك عوائق كثيرة أمام وزارة الإسكان لتحقيق خططها؛ ولذلك فإن الوزارة الآن تستطيع السير بأسلوبها في بناء المجمعات السكنية، وفي الوقت نفسه أعطيت الصلاحيات أن تأخذ جميع الأراضي المملوكة للدولة في المدن والقريبة من المدن وتطوير بنيتها التحتية من خلال وزارة المالية، وقد عمدت المالية بذلك وكان هذا الأمر من أكبر العوائق أمام الفقراء، وهو وجود أراضٍ شاسعة بدون خدمات.

وتابع الزامل: الآن تم حل موضوع الخدمات وسيتمتع المواطن قطعة أرض وقرضاً من أجل بناء منزله، وسيكون هناك تحرك عظيم في بناء المساكن من قبل المواطنين، وفي الوقت نفسه سيتم تسريع برامج وزارة الإسكان ومشاريعها، مضيفاً بأن القرار سيسهم في إنهاء المشاكل

في التنفيذ لعدم الوفاق في فتح التندر.

وتابع جمال في حال تعذر الحصول على الأراضي داخل النطاق العمراني، وهذا أمر غير محبب، فيمكن لوزارة الإسكان أن تلجأ إلى حل إنشاء الضواحي السكنية في أطراف المدن، على أن تكون تلك الضواحي مرتبطة بالمدينة عبر وسائل نقل عام ومواصلات قادرة على تأمين التنقلات للأفراد من جهات عملهم وإلى مسكنهم والعكس، مردفاً على وزير الإسكان أن يطالب بجدية أكبر ويستخدم مركزه في المطالبة بحق مليونيين من المواطنين في السكن كحد أدنى، ضمن مبادرة خادم الحرمين الشريفين لإنشاء 500 ألف وحدة سكنية.

استرجاع أراضي المنح

من الحلول التي يرى جمال أن على الوزارة اتباعها في المدن الكبرى، أن تقوم الوزارة باسترجاع أراضي المنح الواقعة خارج النطاق العمراني وتحويلها إلى مساكن عبر منح ملاكها أسعاراً رمزية، أو يشراء تلك الأراضي بأسعار أدنى من الأعمار المعمول بها داخل المدن، وأن يكون ذلك في تحرك سريع؛ حتى لا ترتفع قيم الأراضي في تلك المواقع بشكل مبالغ فيه، وأن يتم بعد ذلك إدخال تلك المواقع ضمن النطاق العمراني لإيصال الخدمات فيها.

وأردف جمال: إن عملية إيصال الخدمات إلى المخططات خارج النطاق العمراني قد يحتاج إلى وقت يزيد على خمسة أعوام في بعض الجهات، وهو ما يتطلب تحركاً سريعاً من وزارة الإسكان؛ حتى لا يحدث تعثر زمني أكبر في عملية تنفيذ المشروع الوطني، مطالباً الوزارة بأن تتحرك بشكل أكبر وتبتعد عن المخاطبات الورقية، وتتعامل بوسائل أفضل ومنها مخاطبة المقام السامي بشكل مباشر لإيجاد الحلول من خلاله.

متضخمة وكبيرة وتحتاج إلى برنامج زمني وعمل دؤوب لتقليص تلك القوائم ومعالجة أمرها من خلال تقديم المساكن لها. ويتوقع السبيعي، أن العقارات في السعودية وإيجارات المساكن ستخف في حال ظهرت مشاريع وزارة الإسكان على أرض الواقع، وستوقف نمو أسعارها والزيادات التي تشهدها وينسب تصل إلى نحو 20 - 25 كمرحلة أولى، وتحديدًا خلال عام من الآن، مضيفاً بأن من المتوقع أن تكون أراضي وزارة الإسكان التي ستصلها الخدمات في ضواحي المدن، حيث ستكون على مساحات كبيرة وذات تخطيط يتواءم مع احتياجات المرحلة المستقبلية.

الضواحي والنقل العام

على الصعيد ذاته، أشار ماهر بن صالح جمال، عضو مجلس إدارة الغرفة التجارية الصناعية في مكة المكرمة في الدورة السابقة وعضو اللجنة العقارية، إلى أن قرار ضم المنح إلى وزارة الإسكان سيسهم في إيجاد الحلول الأفضل لحل الأزمة الإسكانية في السعودية إن تم التعامل مع من قبل الوزارة بشكل علمي ومنطقي بعيداً عن البيروقراطية والروتين، لافتاً إلى أن إزالة هذا الحمل عن كاهل وزارة الإسكان سيجعلها تلقت بشكل أكبر إلى مشاريع الخدمات في المدن.

ويرى جمال، أن وضع وزارة الإسكان قد يكون أصعب من السابق؛ نظراً إلى انفصال وزارة الشؤون البلدية والقروية عن أمر الإسكان، وذلك حيث كانت تنظر الأخيرة للمنح من السابق بأنها معنية بتوفيرها للمواطنين والشراكة مع وزارة الإسكان لتطويرها، وهو الأمر الذي اختلف الآن؛ ما يجعل وزارة الإسكان أمام أمر البحث عن حلول لطرح المشاريع الإسكانية بأساليب أكثر حداثة وقدرة على التخلص من الإجراءات الروتينية والرتابة