

البلاد بحاجة إلى 26,4 مليار دولار لحل الأزمة السعودية: مطالبات عقارية لحلول إسكانية من خلال تنظيم السوق

الرياض، مساعد الزيان.

تعتبر السعودية أكبر أسواق منطقة الشرق الأوسط العقارية، وذلك لعدد من الأسباب، كمساحتها التاسعة وتوزع الأهمية على مدنها الموجودة في جميع أطراف البلاد، بالإضافة إلى حجم الاستثمار العقاري الذي يتجاوز 1,4 تريليون ريال (373 مليار دولار) حسب آخر الإحصائيات غير الرسمية، وموقع السعودية في قلب المنطقة مما يجعلها محركاً أساسياً في اقتصاديات الشرق الأوسط.

ويسرى عدد من الخبراء العقاريين أن السعودية مع توجه حكومة خادم الحرمين الشريفين إلى إنشاء مختلف المشاريع العقارية في البلاد لماكينة الطفرة التي تشهدها، ساعد كثيراً في الحركة الكبيرة التي يشهدها القطاع، مما دفع الكثير من الشركات العقارية سواء المحلية أو الإقليمية إلى ضمان وجود لها والاستفادة من اقتصاد السعودية الحر والمفتوح. أضف إلى ذلك الخفومات التي تتمتع بها البلاد لنجاح أي صناعة بشكل عام وصناعة العقار بشكل خاص، حيث تتميز البلاد بالأمن والأمان، ووجود احتياجات كبيرة لمشاريع مختلفة تجارية وإسكانية، ونمو سكاني مرتفع، الأمر الذي أدى إلى وجود شركات تطوير عقاري عدة لم تصل إلى العدد المطلوب على حد تعبير الخبراء العقاريين.

ومع ذلك الطفرة الاقتصادية والنمو السكاني الكبير الذي يقدر ما بين 6 إلى 8,5 في المائة بإتت الحاجة ملحة إلى إيجاد مساكن وتنظيم سوق العقار بما يتواءم مع الطفرة الهائلة في الطلب، ودعا مجلس الغرف السعودي واللجان العقارية في مختلف المدن السعودية إلى بحث تلك الظاهرة والتي قد تتحول إلى مشكلة إسكانية في

تلبية احتياجات الأفراد للمساكن، من خلال عقد مؤتمرات وورش عمل تخرج بتوصيات للعمل بها بعد التشاور مع الجهات المختصة في الحكومة. وكشف مسؤول رفيع في اللجنة العقارية في غرفة الرياض أن البلاد بحاجة إلى 99 مليار ريال (26,4 مليار دولار) لحل مشكلة الإسكان.

إنشاء هيئة عليا للإسكان الحكومة بدورها دعمت ذلك التوجه من خلال الإعلان عن إنشاء هيئة عليا للإسكان من خلال إقرار إنشاء هيئة مستقلة ذات شخصية اعتبارية تعنى بالإسكان، ويفترض أن تعمل الهيئة على تحقيق جملة من الأهداف من بينها، توفير المسكن المناسب وفق خيارات ملائمة لاحتياجات المواطنين وبرامج محددة تضعها الهيئة، وتيسير حصول المواطن على مسكن ميسر تراعى فيه الجودة ضمن حدود دخله، وفي الوقت المناسب من حياته.

وتهدف الهيئة أيضاً إلى زيادة نسبة تمكك المواطنين للمساكن والعمل على رفع نسبة المعروض من المساكن بمختلف أنواعها وتنشيط مشاركة القطاع الخاص في دعم نشاطات الإسكان وبرامجه المختلفة والعمل على قيام الهيئة بإنشاء مساكن مناسبة للمحتاجين غير القادرين على الاستفادة من برامج الإقراض والتمويل الحكومية والخاصة، بما في ذلك صلاحيتها في بناء المساكن الشعبية.

وستعنى الهيئة بشؤون الإسكان من حيث تهيئة البنية المناسبة للمستثمرين في إقامة المشاريع الإسكانية وحماية حقوق المواطن الباحث عن مسكن، بالإضافة إلى نقل المهام المتعلقة باستراتيجيات الإسكان من وزارة الاقتصاد والتخطيط إلى الهيئة

العامة للإسكان ومتابعة تنفيذها وإيجاد قاعدة معلومات إسكانية وأعداد الدراسات والأبحاث الإسكانية وينقل تبعاً لذلك جميع الموظفين العاملين في هذا المجال والمخصصات المالية المحددة لهذه المهام.

ندوة المشكلة الإسكانية الواقع والمعالجات

نظمت شركة "أكسس" للمعارض والمؤتمرات أول من أمس ندوة "المشكلة الإسكانية.. الواقع والمعالجات" برعاية مجلس الغرف التجارية والصناعية السعودية، وتركزت الندوة على قطاع الإسكان بشكل عام وقطاع تمويل العقار بشكل خاص، حيث اشتمل الملتقى على ثلاثة محاور رئيسة شارك فيها المهندس عبد العزيز العطيشان رئيس مجلس إدارة مجموعة العطيشان الهندسية وعبد العزيز العجلان رئيس اللجنة العقارية بالغرفة التجارية الصناعية بالرياض والدكتور بدر إبراهيم السعدان مدير عام شركة آل سعیدان للعقارات، وأدار اللقاء الدكتور فهد بن صالح السلطان أمين عام مجلس الغرف التجارية الصناعية السعودية.

99 مليار ريال (26,4 مليار دولار) حاجة البلاد

من جهة بين عبد العزيز العجلان رئيس اللجنة العقارية بالغرفة التجارية الصناعية بالرياض أن أزمة الإسكان لم تحظ بالاهتمام الذي يوزن أهميتها من حيث التخطيط فضلاً عن التنفيذ، حيث لا توجد جهة معينة مهتمتها تنحصر في الإسكان وكيفية تمكك المواطن للسكن، بالإضافة إلى مساهمة غياب التشريعات والأنظمة التمويلية التي تنظم سهولة الإقراض وضمان حق المقرض والمقرض إيجاد هذه المشكلة.



السعودية بحاجة إلى الكثير من المشاريع والأفكار لحل مشكلة الإسكان (الشرق الأوسط)

وأضاف أنه يجب أن يتحور دور المطور على البناء، في حين يكون دور البنوك هو التمويل للإنشاء ومن ثم تباع عقول الشراء بالتقسيم للمؤسسة العامة للقاعدة، وهذا ما يعمل به في الدول الأخرى، في حين أنه في السعودية لا توجد هذه القاعدة، وتتوفى كمية من الشركات المطورة العقارية. وشدد العيشان على أن كلا من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والمؤسسة العامة لتحقيق الرغبة في الحصول على السكن بأسعار ميسرة، موضحاً أنه أن الأوان لوضع أنظمة قوية تحفظ حقوق المستثمرين وتلبي احتياجات المواطن لامتلاك السكن المناسب.

والشركات من رهن العقار وتوفير نظام التمويل والبيع بالتقسيط والتملك للمساهمة في تمويل إقامة المشاريع السكنية للمواطن والتوسع في زيادة إنشاء شركات التمويل والتطوير العقاري. المسكن يمثل الحاجة الأساسية لكل فرد وبين عبد العزيز العيشان خلال الشؤنة أن المسكن يعتبر من أولويات الفرد، حيث إنها تمثل الحاجة الأساسية لكل مواطن مع محدودية المناقذ التصويقية للمساكن، مشيراً إلى أنه ليس بإمكان أي مؤسسة مثل البنوك والمطورين العقاريين المشاركة الفعالة لتلبية احتياجات الفرد من الإسكان بأساط ميسرة. كون ذلك يتطلب مبالغ كبيرة، تتعدى قدرة المطور للمالية.

علاقة شراكة وضمأن، وأكد السعيدان على ضرورة تحفيز الاستثمار الأجنبي في الإسكان وهذا لن يتح دون ضمان الإطراب القانوني والتشريعي لحماية استثماراتهم، مشيراً إلى إنه من الضروري أيضاً تحفيز القطاع الخاص في التمويل العقاري عن طريق المصاريف التجارية لتطوير البنية التحتية وتمويل مشاريع سكنية متكاملة تطرح بأقساط ميسرة طويلة الأجل وفقاً لإحكام الشريعة الإسلامية، وأهمية تطوير عمل صندوق التنمية العقارية وطريقة تحصيل القروض ودعم إعانات الإسكان لتصل لنوى الدخل المتوسط والمنخفض. وطلب السعيدان بسرعة إقرار الرهن العقاري وتمكين البنوك

أمانات المن حالياً وكذلك إنشاء هيئة عليا للعقار للإشراف على ذلك للقطاع واحتواء تلك المشاكل والتنسيق مع جميع الأطراف. البلاد توجه نحو أزمة سكنية خاتمة في حين بين بدر السعيدان مدير عام شركة "آل سعيديان للعقارات" أن المعلومات في السوق تشير بوضوح إلى أن البلاد تتجه خلال الخمس سنوات المقبلة نحو أزمة إسكانية خاتمة، مشيراً إلى أن تلك الأزمة كانت نتيجة عدد من العوامل المؤثرة التي أدت إلى بواور أزمة سكنية، حيث إن تجاوز تلك الأزمة بحاجة إلى توحيد جهود القطاع العام تحن مظلة واحدة وتكون علاقتها بالقطاع الخاص

وكشف العجیلان أن السعودية بحاجة إلى 99 مليار ريال (26,4 مليار دولار) لتمويل مشاريع الإسكان، مما يجعلها مشكلة كبرى، ولا يمكن لدولة أن تتحمل تلك الأعباء لوحدها، لكنها تتحمل عبء غياب التنظيم التمويلي، ولأن في شأنه أن يتيح للقطاع الخاص أن يساهم مع الدولة بجزء كبير من هذه المشكلة الكبرى. ويرى العجلان في الحلول المقترحة أن تهتم كل جهة حكومية بتوفير سكن لموظفيها من خلال طلب منح الأراضي لكل جهة وكذلك تحفيز المطورين العقاريين بحوافز مناسبة لزيادة المشاريع الإسكانية من خلال تسهيل الإجراءات التي تشترطها