المصـــــدر : اليوم - اليوم الاقتصادى
التـــاريخ : 24-03-2007 العـــدد : 12335
الصفحـات : 6 المسلسل : 41

وزارة التجارة وهيئة سوق المال تبحثه غدا

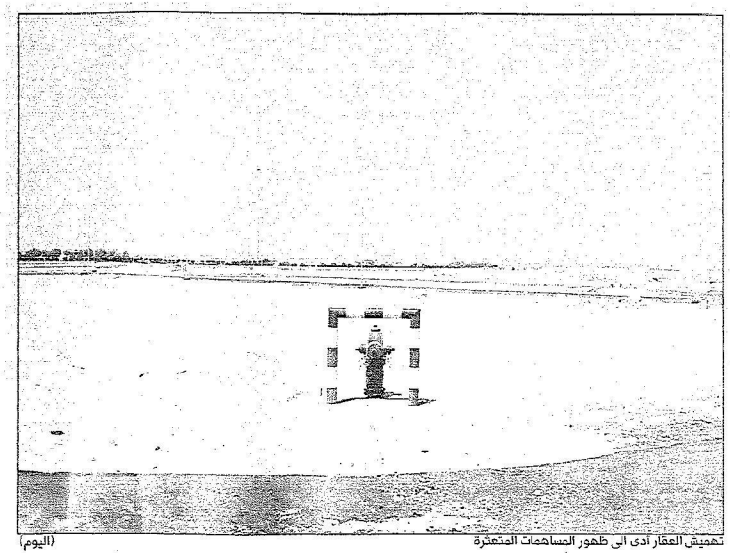
إنشاء هيئة الإسكان والتنمية العقارية حلم يتمناه المواطنون

علي شهاب، الدمام

أكد مستثمرون في القطاع العقاري ان انشاء هيئة مختصة بقطاع العقار هو من أهم المطالب التي سعوا اليها على مدى السنوات الماضية معربين عن أملهم في انشاء هيئة الاسكان والتنمية العقارية قريبا وهو المشروع الذي تجري دراسته بمجلس الشورى حاليا قبل أن يرفع لمجلس الوزراء مؤكدين ان انشاء الهيئة سيعمل على تنمية وتطوير قطاع العقار وتفعيل دوره ليكون أهم القطاعات الفاعلة في الاقتصاد الوطني.

وشدد هؤلاء في لقاءات منفصلة مع «اليوم» على المشكلات والأزمات التي عانى منها قطاع العقار والمستثمرون فيه سابقا كانت بسبب عدم وجود الأنظمة والقوانين الواضحة وهو ما سهل للمتلاعبين والمستغلين الولوج عبر الثغرات الموجودة في الأنظمة هنا وهناك واستطاعوا من خلالها استغلال الناس وسرقة أموالهم ومدخراتهم، بل وتشويه سمعة العاملين في القطاع بأمانة ونزاهة، وهو ما شكل منعطفا خطيرا أدى فيما بعد الى ركود قطاع العقار ضمن أسباب أخرى.

القطاع العقاري أهم قطاع بعد النفط وتهميشه ظلم كبير



تهميش العقار أدى الى ظهور المساهمات المتعثرة (اليوم)

المصـــــدر : اليوم - اليوم الاقتصادى

التـــاريخ : 24-03-2007 العـــدد : 12335

الصفحـات : 6 المسلسل : 41

هيئة مختصة بالعقار

من جانبه يؤكد نائب رئيس المجلس البلدي لحاضرة الدمام وعضو اللجنة الوطنية العقارية أحمد عبدالرحمن الموسى ان انشاء هيئة مختصة لقطاع العقار من الأمور التي طالما طالبنا بإيجادها، من واقع أن قطاع العقار هو قطاع مستقل بذاته لا يمكن أن يتطفل على قطاعات أخرى سواء كان سوق المال أو غيره، لأن ذلك يعتبر تهميشا للقطاع الأكبر في اقتصادنا بعد قطاع النفط وظلما لهذا القطاع، وهو ما يحدث وحدث على مدى السنوات الطويلة الماضية، حيث إنه لم تكن هناك أنظمة واضحة وجلية تحكم عمل القطاع وتيسير أموره كما يجب ولذلك ظهرت أعمال التلاعب والغش التي استغلت طيبة الناس وعدم معرفتهم ببعض الأمور المتعلقة بالعقار وجهلهم بالانظمة المعمول بها وعدم وضوح الكثير من الانظمة في أكل أموال الناس بالباطل وبيع الوهم لهم وهو الأمر الذي شوه قطاع العقار ككل وصار الناس الذين قد تعرضوا للغش والخداع من الدخلاء على قطاع العقار يتصورون أن كل من يعمل بالعقار لابد أن يكون مخادعا أو غشاشا ينهب حقوق الناس وأموالهم، وهذا للأسف، ما تم الترويج له حتى من بعض العاملين في الأجهزة الرسمية، مع أن ما حدث ما كان ليحدث لو كانت الانظمة واضحة ولم يطلق العنان للتلاعب والغش، عن طريق استغلال عدم وجود الأنظمة الواضحة والنافذة، ولذلك فإننا نرى أن الذين يعملون في قطاع العقار والاسكان بنزاهة هم الذي كانو أكثر تضررا في هذا الحكم.

وعندما الحق العقار بهيئة سوق المال أصدرت أنظمة أقل ما يقال عنها إنها كانت تجانب التخصص المطلوب لقطاع العقار لأننا نعتقد أنها كانت تصدر من أناس غير متخصصين، والدليل على ذلك ان القطاع تعرض لركود كبير جدا بعد أن كان من أهم القطاعات نشاطا وحيوية بل وتأثيرا على عمل بقية القطاعات ذلك أنه يتعلق بالأرض وما يبنى فوقها وبالطبع أن الأرض هي البنية والأساس لكل القطاعات.

عودة القطاع من جديد

ويشدد الموسى على أن الهيئة الجديدة والتي نأمل أن ترى النور قريبا مطلوب منها أن تكون هيئة مستقلة استقلالا كاملا ضمن هيئات الاقتصاد الوطني الاخرى تعمل على ايجاد الانظمة والقوانين والركائز التي تؤهل قطاع العقار ليعود من جديد قطاعا فاعلا ومؤثرا ضمن قطاعات اقتصادنا الوطني ويجب أن تكون العضوية في الهيئةمن أناس متخصصين من موظفي الدولة أو من القطاع الخاص، وينتدب لذلك أصحاب الخبرة والنزاهة وعدم التحيز، فالهدف هو اعادة القوة والهيبة لقطاع العقار.

أحمد الموسى

عبدالله الدامغ

عبدالعزيز العجلان

د. عبدالله المغلوث

العقار همهش

ويؤكد الدكتور عبدالله المغلوث (باحث أكاديمي مهتم بالعقار) ان فكرة انشاء هيئة الاسكان و التنمية العقارية والتي يتم تداول الأفكار بشأنها في مجلس الشورى قبل رفعها لمجلس الوزراء الموقر كانت أملا وهدفا للمستثمرين في قطاع العقار ولقطاع العقار بشكل عام، ولذلك طالبنا بإيجاد هيئة لهذا القطاع الرئيسي من قطاعات اقتصادنا الوطني منذ فترة طويلة، ورأينا أن الحاق العقار بقطاعات أخرى غير متخصصة أمر في غير صالحه كما يحدث الآن حيث انه تابع لهيئة سوق المال، والتساؤل الذي يرد لأول وهلة حيال ذلك، هل لدى هيئة سوق المال الوقت الكافي لمتابعة القطاع العقاري الضخم والمتشعب، وهل لديها التخصص الكافي لإدارته؟ ونعتقد أن تكليف جهة معينة بالاشراف على قطاعين واسعين مثل قطاع سوق المال وقطاع العقار والاسكان لن يكون في صالح هذين القطاعين لأنهما اما أنهما ستهمش أحدهما على حساب الآخر أو أنها لن تركز على القطاعين أو أن امكاناتها سوف تتشتت مع بروز المشاكل في القطاعين والتي تحتاج في حلها الى جهود جبارة وحلول سريعة تتطلب مزيدا من التخصص.

وتمنى المغلوث أن تظهر الهيئة الجديدة بعد وضع التعديلات عليها الى الوجود قريبا، مشيرا الى ان هناك اهتماما لدى القيادة الحكيمة لهذه البلاد ولدى مجلس الوزراء الموقر بإنشاء هيئة خاصة تشرف على قطاع العقار وتسير أموره على الشكل المطلوب وتكون هذه الهيئة مستقلة، وتكون شاملة للاسكان أيضا، مشيرا الى ان أهمية القطاع العقاري تأتي مباشرة وبدون منازع بعد قطاع البترول.

الأنظمة والتشريعات

ويشدد المغلوث على أن من أهم الأعمال التي يمكن أن تقوم بها هيئة الاسكان والتنمية العقارية وهو المسمى الجديد المقترح لهيئة العقار هو ايجاد الانظمة والتشريعات اللازمة لإدارة وتنظيم قطاع العقار والاسكان وآليات العمل للمكاتب العقارية وسبل ادارة المساهمات العقارية والمختلفة بالاضافة الى اقامة مراكز للدراسات والبحوث، وكذلك تقع على الهيئة الجديدة مسؤولية تنمية الوعي والثقافة والمعارف اللازمة للتعامل في قطاع العقار، وكذلك العمل على تنظيم المسائل المتعلقة بالتحويل والرهن والتثمين العقاري، وايجاد النظام الصارم الذي يحدد المسؤوليات والالتزامات.

اهتمام الجميع

من جانبه يشدد رئيس اللجنة العقارية بغرفة الرياض عبدالعزيز العجلان ان انشاء هيئة الاسكان والتنمية العقارية كان مطلب العقاريين في جميع أنحاء المملكة ولذلك فإن الفكرة تحظى باهتمام ومتابعة من الجميع الذين يريدون أن تؤسس هذه الهيئة على انظمة وقواعد وبنى ثابتة تراعي كل الأمور، ومن أهم هذه الأمور المتعلقة بالعقار وتكون لها السلطة في اتخاذ كل ما يلزم لتنظيم وادارة قطاع العقار وإيجاد الأنظمة والقوانين والآليات التي تسير مختلف أعمال وأنشطة قطاع العقار بالاضافة الى ايجاد نظام صارم للعقوبات بالنسبة للمخالفين للأنظمة والقوانين.

تعثر المساهمات

وهو الأمر الذي يشدد عليه عضو اللجنة العقارية بغرفة المنطقة الشرقية محمد آل مسبل والذي يشير الى ان قطاع العقار تعرض للاهمال والتهميش على مدى سنوات طويلة وهو أمر مؤسف، كما أدى عدم وجود الانظمة والقوانين الواضحة والصريحة الى بروز أزمات ومشكلات كبيرة أدت فيما بعد الى ركود هذا القطاع بشكل كبير، وكان من أهم المشكلات التي برزت هي مشكلة المساهمات المتعثرة التي ظهرت بسبب بيروقراطية الانظمة وعدم وضوحها والتأثير السلبي للدخلاء على قطاع العقار والذين أشاعوا أجواء عدم الثقة في التعامل بقطاع العقار.

انتعاش متوقع

ويؤكد آل مسبل ان انشاء هيئة الاسكان والتنمية العقارية إن شاء الله قريبا سيكون داعما قويا لقطاع العقار الذي سيشهد انتعاشا كبيرا متوقعا بإذن الله، وقد لمسنا بعض آثاره مع تداول فكرة اقامة هذه الهيئة في مجلس الشورى، وفي اهتمام المسؤولين بموضوع انشاء هذه الهيئة، ويجسد هذا الاهتمام من الدولة طلب وزارة التجارة والصناعة عقد اجتماع مع هيئة سوق المال واللجنة الوطنية العقارية غدا الأحد بمدينة الرياض للتباحث حول موضوع انشاء هيئة الاسكان والتنمية العقارية وسبل تنمية وتطوير قطاع العقار والاسكان بالمملكة والذي يحظى باهتمام كبير من خادم الحرمين الشريفين يحفظه الله وسمو ولي عهده الأمين، ونحن نتوقع الكثير من هذا اللقاء ومن النتائج التي ستصدر عنه، والتي ستكون دعما مهما لإنشاء الهيئة التي سيرفع مشروعها الى مجلس الوزراء الموقر قريبا بعد اجراء التعديلات اللازمة عليه.

مستقبل واعد

من جانبه يؤكد عبدالله الدافع (مستثمر عقاري) أن انشاء هيئة الاسكان والتنمية العقارية الذي ننتظره ونتأمله قريبا بعد اجراء التعديلات اللازمة على مشروع الهيئة المقدم لمجلس الشورى ومن ثم عرضه على مجلس الوزراء الموقر، من الأمور التي طالب بها العقاريون منذ فترة طويلة، ذلك أن العقار بحجمه الضخم والمؤثر في اقتصادنا الوطني لا يمكن إلا أن يكون قطاعا مستقلا عن غيره من القطاعات وليس قطاعا مهمشا ضمن قطاع آخر، فعدم وجود الهيئة المختصة بالعقار التي تقوم بإصدار الأنظمة والقوانين وتعمل على تفعيل أنشطة القطاع وتعمل على حل المشكلات الكبيرة التي تعترض عمل القطاع، والتي أدت الى

المصـــــدر : اليوم - اليوم الاقتصادى
التـــاريخ : 24-03-2007 العـــدد : 12335
الصفحـات : 6 المسلسل : 41

محمد آل مسبل

ارتفاع كبير في أسعار الأراضي نتيجة عدم طرح مخططات جديدة، وهو الأمر الذي بات يدق ناقوس الخطر من حيث ان هذه الأسعار العالية لا تتوافق والمستوى المعيشي للسواد الأعظم من الناس الذين لا يتحملون الاسعار المرتفعة للأراضي وخصوصا الاشخاص الذين يريدون الاقدام على الزواج وتكوين الاسرة.

أزمات متلاحقة

ويستعرض الدامغ موضوع الأزمة التي عاشها قطاع العقار ضمن أزمات أخرى طالت قطاعات أخرى في الاقتصاد فيشر الى أنه خلال السنوات الثماني الماضية تعرضت بعض القطاعات الاقتصادية الأخرى الى مشكلات خسر معها المستثمرون الكثير وسهلت بعض الثغرات في الأنظمة لبعض المتلاعبين التلاعب بحقوق الناس وأموالهم فمن أزمة الأسهم الخليجية الى أزمة توظيف الأموال والتي خسر فيها الكثير من الناس كامل مدخراتهم الى خدمات سوق الأسهم المحلية المتكررة، وكان قطاع العقار بالرغم من عوائده القليلة نسبيا قياسا بالقطاعات الاخرى هو القطاع الصامد والثابت حيث إنه يعتمد على استثمارات ملموسة ومعروفة وأكثر منفعة للبلد. ولما ظهرت المشكلات والأزمات في قطاع العقار لم تكن بسبب القطاع نفسه ولكن بسبب عدم وضوح الأنظمة ووجود أشخاص استغلوا هذه الثغرات في التلاعب بحقوق الناس.. وزاد الطين بلة تهميش العقار ضمن قطاعات أخرى وظهور أنظمة غير متخصصة حجمت مساهمة القطاع مثل نظام الصناديق العقارية وهي التي حدت من تفاعل العقاريين مع السوق ورفعت أسعار الأراضي الى أرقام فلكية لم تكن معروفة، لذلك كان لابد من اعادة الأمور الى نصابها، وهو الأمر الذي يحظى باهتمام الدولة مع تزايد الطلب على الاسكان وتوقع تضاعف الطلب بشكل مذهل في المستقبل، ولكن هذا الطلب يصطدم بالأسعار الخيالية للاسكان فكان تدخل الدولة عن طريق أذرعة مهتمة من بينها صندوق التأمينات الاجتماعية وصندوق معاشات التقاعد لمساعدة المواطنين على الحصول على السكن ومنح القروض لشراء منازل، ولكن ذلك لا يمكن أن يتكامل بدون حل مشكلة الارتفاع المستمر في الاسعار، وهذا لا يتأتى إلا بإيجاد جهة تشرف على عمل قطاع العقار بالمملكة وتصدر الأنظمة والقرارات التي تنظم عمل القطاع وتسهل طرح المزيد من المساهمات وفق الأنظمة والقوانين التي تراعي حقوق المساهمين والمتعاملين في قطاع العقار، و لذلك كان لقاء الغد بين وزارة التجارة والصناعة وهيئة سوق المال واللجنة الوطنية العقارية التي تمثل المستثمرين في جميع أنحاء المملكة يقع في هذا الاطار، بعد أن اقترح العاملون في قطاع العقار انشاء الهيئة وطرحها أمام مجلس الشورى لاقرارها، ونأمل أن يتحقق الأمل بإنشاء هيئة قوية للاسكان والتنمية العقارية تعمل على تنظيم قطاع العقار على أحدث الأنظمة.