

الرهن العقاري .. من معتوق أبو الحمائل إلى مصرف الإنماء!

بتأسيس صندوق التنمية العقاري، وكان هدف الحكومة من تأسيس الصندوق هو وضع ثلثة من التسييلات أمام المواطن كي يبنّي ويملك بيته.

ولكن يبدو أن تلك الفرضية لم تعد بغائصة واسعة، بل شابهها بعض القصور لضعف أسماول الصندوق أمام الزيادة الكبيرة في الطلب على القروض، وبالتالي ظل المواطن السعودي بعيداً عن الهدف النموذجي الذي بوّخته الحكومة من إنشاء صندوق التنمية العقاري.

والآن نتجه الحكومة بجهة عريضة لتحقيق هدفها الأسمى.. ألا وهو تمكين المواطن السعودي من بناء وتملك سكنه. وسيصدر المقام السامي - كما أومأنا - خلال الأيام القليلة المقبلة أربعة مراسيم ملكية لتطبيق أربعة أنظمة متعارية لتمكين أكبر عدد من المواطنين من تحقيق هذا الهدف.

واضح أن كل هذه الخطوات التي اتخذتها الحكومة هي إنشاء سوق عقارية تروج بالتسييلات التي تغطي لكل مواطن فرصة بناء سكن الملائمة. وإذا كانت الحكومة قد قامت بمسؤولية بناء الهياكل وصممت الأنظمة العقارية فإن المبلوط فإن الصناعات من هيئة الإسكان أن تصمم مشروعاً معلناً هدفه رفع نسبة مالكي العقار في المملكة من 41 في المائة إلى 69 في المائة خلال السنوات العشر المقبلة.

وهذه النسبة لا تطلقها جزافاً بل هي نسبة تتناسب مع معدلات الدخل الفردي السنوي للإنسان السعودي وتتناسب مع معدلات الناتج المحلي الإجمالي لعام 2007. وعلى كل قوى السوق دور كبير في تحقيق هذا الهدف، فنحن نطالب بشدة وزارة التجارة والصناعة بأن تسعى ما وسعها الجهد لضبط الأسعار ومنع بعض التجار من أصحاب النفوس الضعيفة من استغلال فرص زيادة الطلب على مواد البناء وزيادة الطلب على شراء الأراضي والعقار، كما نطلب من كل مواطن في أي موقع داخل السلطة أو خارجها أن يؤكّد موافقته ورجولته وأن يمارس في جهوده الرامية إلى تحقيق هذا الهدف كل أنواع الشفافية والنزاهة.

دعونا نعرّف بأن الأمور لن تكون سهلة إزاء تنفيذ مشروع كهذا المشروع، ولا سيما أن العقار هو المورد المهم التالي بعد البترول في الاقتصاد الوطني، ولذلك نتوقع أن يترتب على تنفيذ هذا المشروع وغيره من المشاريع العقارية تأثير واضح في معدلات أداء الاقتصاد الوطني السعودي بحيث لا تقل كثيراً عن زيادة أسعار البترول في معدلات النشاط الاقتصادي.

حتى تبدو الصورة أكثر وضوحاً فإن العودة إلى النتائج السلبية التي حدثت بعد انقجار أسعار الأراضي والعقار في مطلع الثمانينيات، نوضح ما سيكون عليه المجتمع السعودي بعد عشر سنوات من اليوم.

أكثر من هذا نستطيع القول - بإيجاز شديد - إن ثورة العقار التي حدثت مع مطلع الثمانينيات أضادت تشكيل الهرم السكاني في مجتمع السعودية وأخذت شريحة

تمتحت تسييلات حكومية الأسبوع الماضي بأن هيئة الخبراء في مجلس الوزراء الموقر انتهت من مراجعة أربعة أنظمة تتعلق بتنظيم العقار في السعودية، وهذه أربعة أنظمة سبق أن تابناها في مجلس الشورى حتى وضعت رجليها عند هيئة الخبراء في مجلس الوزراء. وطبعاً يأتي فظانهم العقاري في مقدمة هذه الأنظمة الأربعة.

دعونا نقول إن الهدف من هذه الأنظمة هو العودة مرة أخرى إلى تهيئة المناخ المناسب أمام المواطن السعودي لكي يبنّي ويملك سكنه، وبناءً على ذلك يفهد المقالة ترفع شعار بيت لكل مواطن، ونقول بمزيد من التفاؤل إن مجلس الوزراء سيناقش هذه الأنظمة في الأيام القليلة المقبلة ويصدر قراراً بالموافقة عليها، ومن ثم سترفع الأنظمة إلى المقام السامي الذي يتفضل بشكراً وبالمراتعة والتوجيه بإعداد مراسيم ملكية لتنفيذ وتطبيق الأنظمة وفقاً لتصميم واضحين في نظامي مجلس الوزراء ومجلس الشورى.

طبعاً نتوقع إن يكون لهذه الأنظمة - فور صدورهما - تأثير كبير في الأسعار في سوق العقار وموارد البناء بصورة خاصة، وعلى مجال الاقتصاد الوطني بصورة عامة، وسترسخ في السطور القليلة المقبلة الأصداء المتبادلة والناتج المترتبة على صدور الأنظمة العقارية في مجال النشاط الاقتصادي.

ورغم أن نظام الرهن العقاري يصدر لأول مرة في المملكة إلا إن ممارسة هذا النشاط بدأت في سوق العقارات السعودية منذ زمن طويل. بحيث أننا نستطيع القول إن تاريخ الرهن العقاري يبدأ منذ أوائل الخمسينيات الهجرية (بداية الثلاثينيات الميلادية)، وكانت شخصيات ملبية تقوم بعمليات المتاجرة بالعقار، وأذكر - على سبيل المثال - أن الشيخ معتوق أبو الحمائل والشيخ محمد ثوار - رحمهما الله - كانا يتومان في مدينة جدة بهدف

الخدمة الجيلة نظير عمولة يتقاضاهاها من المشتريين للعقار، ولا يقتصر دورهما على عرض العقار على الطريقة البرجوازية في المجتمع السعودي، بل كانا يتومان بعمليات تمويل الصفقات بضمناً الاحتفاظ بالحنة (الصك) في حوزتهما حتى يتم السداد التام بقيمة العقار، وكانت كل الإجراءات تتم بصورة رسمية ووفق هذه الصفقات لدى

المتحاكم الرسمية، ولذلك حينما اتفق معتوق أبو الحمائل على تمويل صفقة دكاكين باب مكة الشهيرة لصالح شاكر باحجري بشرط عدم التسييل الرسمي في المحكمة فإن

العملية لم تتم، وكان هذا سبباً لعدم إتمام الصفقة. بل كان سبباً كافياً في الانتقال إلى مرحلة جديدة من تاريخ

الرهن العقاري. حيث بدأت البنوك الناشئة يومذاك القيام بعمليات تمويل الصفقات العقارية مقابل إحتلال اسم البنك محل صاحب العقار في صك الملكية، وبعد أن اتسعت عمليات بيع وشراء العقار ونشأت في المملكة سوق عقارية واضحة المعالم، تأسست شركات تمويل الصفقات العقارية

جانباً إلى جنب مع البنوك، وظل الوضع على هذا النحو حتى صدر مرسوم ملكي مع بداية الستينيات الميلادية



د. أمين ساعاتي

Dr_saaty@yahoo.com

هناك معادير كثيرة ونحن في اتجاه تحريك الثروة العقارية حتى لا تتورط فيما سبق أن تورطنا فيه بسبب تحريك الثروة العقارية في اتجاهات غير متوازنة، وأهم ما يجب أن نتجه إليه هو تطبيق الأنظمة العقارية الأربعة بكل شفافية ونزاهة.. يسهلها من المميزات والمعاملات وتطبيق هلال وتبهيط هلال.

كاتب اقتصادي

كبيرة من الطبقة العليا وهوت بها إلى الطبقة الوسطى، ثم أخذت شريحة صغرى من الطبقة الوسطى وصعدت بها إلى الطبقة العليا، وهذا التخلخل في الطبقتين العليا والوسطى أدى إلى خلخلة التوازن بين الطبقات في مجتمع المملكة. أما الأسخ من ذلك فإن تضخم الأسعار في سوق العقارات في الثمانينيات أدى إلى تسكين الأغلبية العظمى من المجتمع السعودي في المنطقة السفلى من الطبقة الوسطى.

وهؤلاء هم الذين نريد لهم أن يتعضوا ويتشربوا في منتصف الطبقة الوسطى بدلا من البقاء في المناطق الأدنى.

ولكن ما فقداننا بالفعل ونحن نتحدث عن إعادة تشكيل الهرم السكاني لمجتمع المملكة هو أن جزءا كبيرا من الطبقة الدنيا انهارت وانزوت بعيدا عن الأناظر، وهذه الطبقة هي التي ذهب إليها خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله في جولته الميدانية التي قام بها لبعض الأحياء في العاصمة الرياض في رمضان 2008، وهناك وجد البشر يسكنون المغارات ويتوارون بعيدا عن الأناظر، وكان المفروض أن يأتي من هذه الطبقة السائق، التجار، الكهربائي، السباك، المزارع، البناء، الدهان، السمكري، الخراطة، المراسل، والبياع.. الخ. ولكن المؤسف أن الخلل الاجتماعي سرق هؤلاء الناس بعيدا عن الأناظر، فكانت النتيجة المؤسفة أن المجتمع السعودي لم يحل مشكلته، بل اتجه إلى العالم الخارجي يئسدا الحل باستقدام الملايين من القوى العاملة القادمة من بنجلادش، الهند، باكستان، سريلانكا، والفلبين.. حتى فيتنام الشمالية والصين اللتين بدأت الأناظر فتحه إليهما في هذ الأيام (وكان العملية ناقصة!)، خذ في الآثار السلبية للانفجار العقاري الذي حدث في الثمانينيات.

إذن ونحن نستعد لمرحلة جديدة من مراحل الاستثمار العقاري الكبير، فإننا يجب أن نبذل الجهد كيلا يكون من نتائج المشاريع أن نعيد تشكيل المجتمع السعودي من خلال الحراك في ثروتنا العقارية التي ستتمخض عنها تغيرات اجتماعية واقتصادية وسياسية واسعة، ولذلك نؤكد أن هناك محاذير كثيرة ونحن في اتجاه تحريك الثروة العقارية حتى لا تتورط فيما سبق أن تورطنا فيه بسبب تحريك الثروة العقارية في اتجاهات غير متوازنة، وأهم ما يجب أن نتجه إليه هو تطبيق الأنظمة العقارية الأربعة بكل شفافية ونزاهة.. بعيدا عن المزايدات والمجاملات وتعليه فلان ونهيبط علان.

أرجو أن يكون المواطن في هذه المرحلة واعيا جدا ومتمسكا جدا بأربعة أنظمة تضع له مسارات تنمية ثروته العقارية بكل عناية وتوازن وإنصاف، وأن يكون الشعار أولا وأخيرا هو هبيت تمليك لكل مواطن..

لتواصل مع الكاتب يمكن زيارة موقع القضاة الإلكتروني

www.alqa.com