

اسم المصدر :

الاقتصادية

التاريخ: 2011-03-27

رقم العدد: 6376

رقم الصفحة: 19

مسلسل: 63

رقم القصاصه: 1

طالبوا بإيصال الخدمات إلى أراضيها واستثنائها من شروط النطاق العمراني

عقاريون: إعلان وزارة الإسكان برنامجاً زمنياً لمشاريعها الجديدة سيخفض أسعار العقار

أراض غير مكتملة الخدمات وتأخير الأمانات في تسليمها أبرز معوقات عمل الهيئة قبل أن تتحول إلى وزارة

اسم المصدر : الاقتصادية

التاريخ: 2011-03-27 رقم العدد: 6376 رقم الصفحة: 19 مسلسل: 63 رقم القصة: 2



عبد الله الأحمري،
الوحدات السكنية
المزعم إنشاؤها من
قبل الوزارة ستسهم
في موازنة حجم
العرض والطلب

سعد الشمري،
يجب أن تكون
منتجات
الإسكان، ملائمة
لاحتياجات الأسر
السعودية وألا
تعتمد أيضا على
نموذج واحد



وذلك حتى تتمكن الوزارة من الحصول على الدراسات اللازمة للبدء في عمليات التنفيذ لمشاريعها، مشدداً على الجهات المقدمة للخدمات بالتعاون مع الوزارة في المسارعة بإيصال الخدمات عوضاً عن تحمل وزارة الإسكان تلك النفقات التي ستقصر من دورها في عملية التوسع في إنشاء الوحدات السكنية نظير ما سيتبع ذلك من نفقات تتحملها على عاتقها، وبالتالي ترتفع قيمة التكلفة على المستهلك النهائي المتمثل في المواطن الذي لم يعد قادراً على تحمل الأسعار المعمول بها حالياً في قطاع العقار بشكل عام.

وتابع الأحمرري: "إن أمر خادم الحرمين الشريفين بإنشاء وزارة للإسكان تعمل على تنفيذ توجيهه بإنشاء 500 ألف وحدة سكنية، والتي ستكون باكورة مشاريع الوزارة، هو أمر جيد، وسيسهم في موازنة حجم العرض والطلب على الوحدات السكنية في السوق"، مشدداً على ضرورة أن تبدأ الوزارة في إعلان برنامجها الزمني لإنشاء وحداتها السكنية من خلال توزيع نسب الاحتياج على المناطق.

ويرى الأحمرري، أن البرنامج الزمني إذا راوحت مدة بدايته من الوقت الحالي بين ثلاثة وخمسة أعوام، فإن أسعار التأجير خلال الأعوام الثلاثة المقبلة ستتخفض تدريجياً إلى نحو 50 في المائة من الأسعار المعمول بها حالياً، كما ستتخفض قيم مبيعات

خميس السعدي من مكة المكرمة

دعا عقاريون، إلى ضرورة أن تبدأ وزارة الإسكان في إعلان برنامج زمني للبدء في تنفيذ مشاريعها، وكذلك الإعلان عن المدة المتوقعة لنزول أول نماذج مشاريعها في السوق العقارية، مبيّن أنه في حال أن البرنامج الزمني راوح فترة العمل فيه بين ثلاثة وخمسة أعوام من الآن، فإن أسعار إيجارات المساكن ستتخفض تقريبا إلى نحو 50 في المائة خلال الأعوام الثلاثة المقبلة، كما ستتخفض أسعار العقارات إلى ما يقارب الـ 30 في المائة عن الأسعار المعمول بها في الوقت الحالي، خاصة أن الأسعار الحالية مبالغ فيها ولا تمت للواقع بصلة في مملكة فيها مساحات شاسعة من الأراضي البيضاء.

وأكد العقاريون، في مطالبهم، ضرورة أن تستثنى الأراضي المملوكة لوزارة الإسكان من نظام النطاق العمراني، وأن يتم إيصال الخدمات لها من خلال الاستجابة للتعاون من قبل جميع الجهات الخدمية، وذلك حتى لا تتعرق أهداف الوزارة ورؤيتها، أو يتسبب ذلك التأخير في تحريك الوزارة لإنشاء تلك الخدمات من ميزانيتها التي لن تكون قادرة على تحمل الأعباء بشكل يتسبب سلباً في التأخر في إنتاج المسكن لصالح المستهلكين من المواطنين، الذين يجب أن تقدم لهم الأسعار مدعومة وميسرة بخلاف الأسعار المعمول بها حالياً في السوق، والتي تشهد مبالغة في أرقامها تجعل المواطن عاجزاً عن تحقيق حلمه في تأمين المسكن اللائم، والذي يجب ألا يعتمد على نموذج واحد، بل يجب أن يتواءم مع احتياجات الأسر السعودية وخصائص كل منطقة من مناطق المملكة.

وقال عبد الله بن سعد الأحمرري، رئيس اللجنة العقارية في الغرفة التجارية الصناعية في جدة، "إن تحويل هيئة الإسكان إلى وزارة مستقلة وضم صندوق التنمية العقاري تحت مظلتها، وكذلك ضم جميع الموظفين المعنيين بالإسكان إليها، هو أمر سيجعلها تتفوق على أدوارها عندما كانت مجرد هيئة أدوارها أقل فعالية من كونها وزارة مستقلة"، مشيراً إلى أن من شأن التحويل إلى وزارة يجعل الجميع يتلمس باكورة الإنتاج للوحدات السكنية مختلفة التصنيف عما قريب.

وأشار الأحمرري، إلى أن من المعوقات التي واجهت الوزارة عندما كانت هيئة، التأخر في تسليمها للأراضي من قبل أمانات المدن، وكذلك تسليمها لبعض الأراضي خارج النطاق العمراني غير المتوافرة فيها الخدمات، داعياً إلى ضرورة أن تبدأ الوزارة في التعاقد مع الشركات الهندسية التي لها أمد بعيد تعمل في مجال الإسكان،

صورة للماصمة المقدسة والتي يتوقع أن يكون لها نصيب كبير من مشاريع الوزارة الجديدة نظير الكثافة السكانية التي تحظى بها.

العقارات من أراضٍ وغيرها خلال الفترة نفسها إلى نحو 35 في المائة. لافتاً إلى أن إعلان مجلس الشورى المسارعة في اعتماد المنظومة العقارية، التي لو ظهرت للواقع في الوقت القريب المقبل، فإنها ستصبح مساندة للوزارة التي أصبح صندوق التنمية العقاري تحت مظلتها، وهو الصندوق الذي لديه الدراية الكافية بنظام الرهن، حيث إنه يعمل به منذ أكثر من 46 عاماً مضت.

وعاد الأحمرري ليقول: "مما يثير الاستغراب والتساؤل: لماذا لم تمنح وزارة الشؤون البلدية والقروية وزارة الإسكان أراضي تقع تحت مظلة النطاق

العمراني، حتى لو كان ذلك في مناطق متفرقة داخل المدينة الواحدة؟ فذلك أمر لو تم لما تأخرت الوزارة عندما كانت هيئة من تنفيذ برامجها التي ستصب جميعها في مصلحة المواطن". مردفاً: "الوزارة أمامها تحديات عدة، لكن الأمل معقود عليها في تأمين مساكن المواطنين مستقبلاً دون أن تكلفهم مبالغ باهظة مقارنة بالمعمول بها في السوق حالياً.

وشدد رئيس اللجنة العقارية في الغرفة التجارية الصناعية في جدة، على أن الوزارة يجب عليها خلال الفترة المقبلة أن تركز على المناطق ذات الاحتياج الفعلي، حيث إن عليها أن تقوم

بالدراسات والأبحاث العملية الدقيقة التي تبين مكانم خلال في الاحتياج للمساكن، كما أن عليها أن تركز في البداية على المناطق الحيوية التي تشهد نسبة مرتفعة في معدلات الهجرة إليها من قبل القاطنين في الأرياف.

وقال سعد عواد الشمري، رئيس مجلس إدارة آفاق التخطيط للاستثمار والتطوير العقاري: "قرار تحويل هيئة الإسكان إلى وزارة مستقلة، يأتي في الاتجاه الصحيح، ففضية تأمين المسكن هم ثقل على المواطن، فالاهتمام به من ولي الأمر وتخصيص وزارة خاصة للإسكان يدل على اطلاعه

واهتمامه بقضايا المواطنين وهمومهم وتلبية احتياجاتهم ومتطلباتهم"، مبيناً أن المؤمل من الوزارة أن تستشعر الأمانة التي وضعت على عاتقها، وأن تلبية رغبات الملك في تأمين العيش الكريم والرغد للمواطن".

وأبان الشمري، أن من المعوقات التي واجهت الوزارة عندما كانت هيئة تتمثل في: عدم وجود الإمكانيات الأزمة، وعدم وجود الأراضي بالشكل المناسب والسليم، خاصة أن قبل التوجيه السامي بمنع استخراج صكوك الاستحكام كان هناك الكثير من الأراضي التي تم وضع اليد عليها وبقي

البعض منها معاملته قيد الإجراء، وهو ما جعل هناك بعض الشوائب التي أخذت بعض الوقت للقضاء عليها، وهو الأمر الذي جعل من الوزارة بين الإمكانيات اللازمة ووجود بعض الإشكاليات على المواقع التي تم تخصيصها لإنشاء المساكن، إضافة إلى ابتعاد بعض الأراضي المخصصة لوزارة الإسكان عن الخدمات ووجودها خارج النطاق العمراني.

ودعا الشمري، إلى ضرورة استثناء أي مشاريع لوزارة الإسكان من نظام النطاق العمراني وإيصال الخدمات إليها، مبيناً أن على الوزارة أن تلتزم بإعلان برنامج زمني

للبدء في إنشاء مشاريعها الإسكانية، وإن هذا البرنامج في حال عدم تجاوز إعلانه لنزول المنتج في السوق العقارية فترة خمسة أعوام فإن الأسعار ستخفض بكل تأكيد، سواء كان ذلك في متوسط أسعار إيجار المساكن، أو في أسعار الأراضي والعقارات بشكل عام.

وتابع الشمري: "إذا بدأت وزارة الإسكان في تنفيذ المشاريع بشكل سريع فهذا كفيل بخفض أسعار العقارات في المملكة، وأما إذا تأخرت الوزارة وأصبح لدى الناس شعور بأن الوزارة ستتأخر في تنفيذ المشاريع وطرحها، فإن الأسعار إن لم تثبت على ما هي عليه فإنها سترتفع أكثر مما هي عليه الآن، مشيراً إلى أن انخفاض أسعار إيجار وبيع العقارات مرتبط بسرعة التنفيذ للمشاريع، وسرعة تغطية حاجة السوق بالعدد الكافي من المعروض الذي لا بد أن يرقى إلى حجم الطلب.

وطالب الشمري، وزارة الإسكان بضرورة الإعلان الفوري لبرنامجها الزمني الذي ستلتزم به في إنزال منتجها إلى السوق، وهو الأمر الذي يرى أنه مرتبط بضرورة وجود فريق عمل متخصص وقادر على التنفيذ، مشيراً إلى أن على الوزارة أن ترتبط بشركات استشارية كبرى لها باع طويل في إقامة المدن السكنية الاقتصادية، وكذلك ببعض الفرق التي لها خبرات ميدانية في إنشاء المساكن النموذجية.

وزاد الشمري: "على الوزارة ألا تخطئ في اختيار نوع المسكن من حيث ملاءمته لاحتياجات الأسر السعودية وعاداتها وتقاليدها، وألا تعتمد أيضاً على نموذج واحد، بل إن عليها أن تلمي تلك الاحتياجات وفقاً لخصائص الأسرة السعودية في كل منطقة من مناطق المملكة على حدة، فالأراضي لدينا شاسعة ولدينا الخيارات المتاحة".