

الدعم الحكومي يضيف ٦٠٠ ألف وحدة سكنية للمواطنين

د. خالد بن عبدالعزيز الطباش

لقد جاءت فكرة إنشاء صندوق التنمية العقارية في عام ١٣٩٤هـ كخطوة تاريخية عملاقة قدمتها حكومة المملكة العربية السعودية لمواطنيها وزاد من وهج تلك الخطوة المباركة أنها جاءت في وقتها المناسب مما كان له الأثر الكبير على مستوى المعيشة للفرد وتحقيق الحلم لشريحة كبيرة من المواطنين بامتلاك المنزل الذي يعد أهم مرتكزات بناء الأسرة واحد الدعائم الأساسية لاستقرارها الحياتي والاجتماعي وما زالت الحكومة تولي صندوق التنمية العقارية الكثير من الاهتمام والعناية لأهمية الدور الحيوي الذي يقوم به وعلاقته المباشرة بالمواطن واستقراره ورفاهيته، فعلى مدى أكثر من ثلاثين عاماً مضت هي عمر صندوق التنمية العقارية قدم الصندوق لما يزيد عن نصف مليون مواطن قروضاً بدون فوائد مبلغ كل قرض ثلاثمائة ألف ريال (٣٠٠,٠٠٠ ريال) تسدد على مدى خمس وعشرين عاماً بأقساط سنوية مع وجود العديد من التسهيلات عند التسديد السنوي أو التسديد الفوري لكامل مبلغ القرض وتمكن المواطنون من خلال تلك القروض من تنفيذ أكثر من ستمائة ألف وحدة سكنية (٦٠٠,٠٠٠ وحدة سكنية) كما قدم الصندوق قروضاً استثمارية لبناء الوحدات السكنية والمكتبية والتجارية تقدر بحوالي ألفين وخمسمائة قرض (٢,٥٠٠ قرض) تم من خلالها توفير أكثر من ثلاثين ألف وحدة سكنية (٣٠,٠٠٠ وحدة سكنية) وثلاثة آلاف مكتب وخمسة آلاف محل تجاري وغطت خدمات صندوق التنمية العقارية ما يقارب من أربعة آلاف مدينة وقرية وهجرة في جميع أنحاء المملكة. هذه بعض إحصائيات منجزات صندوق التنمية العقارية وما زال الصندوق يقدم المزيد من القروض وهذا بحق إنجاز عملاق فلقد حقق الحلم للعديد ممن كانوا في وقت من الأوقات يرون أن امتلاكهم لمنزل يعد مستحياً وبعيد المنال وكان تأثير الصندوق على التنمية العمرانية في بلادنا كبيراً وضمن مجالات عديدة ومختلفة أذكر منها:

- ساهم الصندوق في حل مشكلة الإسكان، حيث كانت المدن الرئيسية تعاني من قلة الوحدات السكنية نتيجة الهجرة الكبيرة الداخلية والخارجية لتلك المدن طلباً للعلم أو العمل من قبل فئات كثيرة من المواطنين والوافدين.
- أحدث الصندوق نقلة نوعية في سكن المواطنين والمقيمين فتزامنت فترة إنشاء الصندوق مع نهاية فترة البناء بالطين أو البناء بالبلوك الأسمنتي والخشب وبداية تنفيذ المباني بالخرسانة المسلحة فساعد الصندوق على سرعة انتقال تقنية البناء المسلح وتعميمها في أرجاء البلاد.
- أسهم الصندوق في توفير الأيدي العاملة الوطنية والمستوردة المدربة مما وسع مصادر العمل في مجال البناء والمجالات المساعدة له كالسباكة والكهرباء والنجارة والحدادة والتكييف... إلخ.
- ساعد الصندوق على إنشاء العديد من المصانع والشركات المنتجة لمواد البناء والمواد المساعدة والتكميلية لأعمال البناء والتعمير مما أثرى السوق السعودية بالعديد من الصناعات والمنتجات ومن ثم تطوير أداء تلك المنتجات لتناسب الوظيفة والبيئة المحلية.
- أسهم الصندوق في تنمية الاقتصاد الوطني عن طريق إسهم شركات ومؤسسات المقاولات في أعمال البناء والتعمير إضافة إلى الشركات والمؤسسات ذات العلاقة بهذا المجال.
- ساعد الصندوق على تطوير الأراضي الخام وتأهيلها لتصبح أراضي صالحة لإقامة المشاريع السكنية والتجارية.

وغير ذلك من مجالات كان لصندوق التنمية العقارية دوراً كبيراً في تطويرها وتنميتها. وأمام تلك الإنجازات وامتداداً لما توليه حكومة خادم الحرمين الشريفين - حفظه الله - من اهتمام فقد أعلن صاحب السمو الملكي الأمير عبدالله بن عبدالعزيز ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس الحرس الوطني - يحفظه الله - زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية بمبلغ تسعة مليار ريال ولا شك أن هذا المبلغ بالإضافة إلى التنظيمات الجديدة التي أعلنها الصندوق سوف تساهم إلى حد كبير في سرعة تقديم القروض طالبيها ومن ثم توسيع قاعدة المستفيدين من خدمات الصندوق. ومعنى ذلك أن الصندوق مقبل على نقلة نوعية في التمويل والتحصين لذا وبما أن الصندوق هو الجهة

الممولة الرئيسية لمعظم الوحدات السكنية التي تنفذ في المملكة فلما لا يعيد الصندوق النظر في دراسة الشروط المطلوبة لاستحقاق القرض مراعيًا فيها النقاط التالية:

- النظر في تطوير الوحدة السكنية ودراسة مدى مناسبتها للأسرة السعودية واحتياجاتها الفراغية الفعلية.
- التأكيد على تخفيض مساحات الفراغات الوظيفية بهدف تخفيض المساحة الكلية للوحدة السكنية وبالتالي التقليل من التكلفة المالية الكلية للمنزل.
- عدم ربط قيمة القرض بمساحة الوحدة السكنية والاكتفاء بتوفير الفراغات الوظيفية المعتادة في المنزل والمجتمع السعودي كمجلس الرجال ومجلس النساء وصالة المعيشة والمطبخ وغرف النوم ودورات المياه وذلك لعدم حمل المقترض على تنفيذ فراغات لا يحتاج لها خوفاً من نقص مساحة الوحدة السكنية عن الحد المطلوب من قبل الصندوق وبالتالي تخفيض قيمة القرض المعطى له.
- النظر في المواصفات الموجودة في استمارة طلب قرض خاص واللازمة لاستحقاق القرض حيث تحتوي على استخدام مواد بناء معينة ليس بالضرورة استخدامها وقد ترهق كاهل المقترض مالياً إضافة إلى أن استخدام مواد بناء بديلة أرخص لا يقلل من وظيفة ذلك المنشأة.
- الحد من التشتت العمراني للمساكن بعدم اشتراط الصندوق ملكية الأرض قبل الحصول على القرض مما يجعل العديد من المقترضين ينفذون مبانيهم في أماكن بعيدة عن العمران بهدف التقليل من قيمة الأرض.
- دراسة إمكانية منح مرونة أكبر للمقترضين بتجزئة الوحدة السكنية بحسب الوضع العائلي للأسرة لمراعاة إسكان أكثر من أسرة داخل الوحدة السكنية الواحدة.
- دراسة إمكانية منح قروض لزيادة مباني المنازل القائمة لاستيعاب عدد أكبر من السكان على أن يراعى قيمة القرض الممنوح لمثل تلك الحالات التي يزيد فيها عدد أفراد العائلة ويكون المنزل محتويًا على أكثر من أسرة.
- دراسة إمكانية منح قروض لترميم المنازل القائمة بهدف زيادة عمر المساكن والمحافظة عليها لإمكانية استخدامها لأكثر من جيل من السكان ولإبقاء ساكنيها بها والحيلولة دون انتقالهم إلى مسكن آخر في حي آخر وهذا يؤدي إلى زيادة العمر الزمني للأحياء والقضاء على ظاهرة تحول الأحياء السريع وخلال مدة زمنية بسيطة إلى أحياء مهجورة تختلف فيها وظيفة استخدام المنازل وتختل داخلها التركيبة السكانية.