

الرياضيات في تقرير أسبوعي

وزارة العقار والإسكان مطلب كاشفته كارثة جدة وتدابير جازان زلزال العيب.. سيول جدة.. وقرى الجنوب تعزز الحاجة إلى مؤسسة حكومية تعنى بالتخطيط والمراقبة والدعم

تمثل أزمة تلك المسان للتوطين أولوية محطلة في هذه المرحلة التي تعيش فيها البلاد وضعا اقتصاديا ملانما استنادا إلى ارتفاع أسعار النفط وتكون احتياجات مالية عميرة لدى الحكومة.

وتصل نسبة السعوديين ممن لا يتكفلون مسان خاصة وفق آخر إحصاء لمصلحة الإحصاءات العامة تبلغ 70٪ وهو رقم يعكس الخلل في طرق ووسائل التمويل العقاري، وألية التوطين الإسكاني.

لا يمكن أن يقوم الإسكاني على الطاعة الحكومي، ولكن يكون أقوى وأكثر تماسكا واستمرارية، من خلال الدعم الحكومي، والوزارة التي أنشئت عن مقترحها.

تعلم جميعا أن الحكومة لم تتوان في دعم المواطن، حيث أمر خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز - حفظه الله - بإنشاء 10 أودع سكنية للتأجير في منطقة جازان.

وكان خادم الحرمين الشريفين أصدر عدة أوامر ملكية للحد من تفاقم مشكلة الإسكان في المملكة حيث أبقى - حفظه الله - 1930 مقترضا من الصندوق العقاري، والبنت الزراعي ويمنح التسليف في قروض أو أقساط مجموعها نحو 27 مليون ريال.

كما أمر بإعداد أهلية منطقة نجران مساحه كبيرة من الأراضي التي كانت مخصصة لوزارة الدفاع والطيران لتوزيعها على المستحقين حسب الأنظمة والشعبيات لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية.

تشكل لجنة حكومية للتأكد من أوضاع مخططات منطقة المدينة؛ عقب زلزال العيب.. تشكل لجنة أخرى لبحث خالفات إعطاء تصاريح مجمعات سكنية في مجازي الأودية جنوب شرق جدة. وأحداث الجنوب تكشف واقع الإسكان في القرى الحديوية.

في الأولى وجه الملك مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية للتحرف على مناسبة مخططات منطقة المدينة، وفي الثانية توجيه ملكي لتشكيل اللجنة برئاسة أمير منطقة مكة المكرمة، وفي الثالثة يبق الملك بنفسه ليامر بتوطين 10 آلاف أسرة في 10 آلاف مسكن قبل نهاية العام المقبل.

تلك كله وأكثر.. تظهره أحداث أو ظواهر طبيعية. لكننا نحمد لوم هو.. ويحل أن سفر لهذه العلام ملكا صالحا يفتس حاجة الفقير قبل الغني، والعلاج

وتقدر مساحة ما سيتم توزيعه من الأراضي كمخططات 1188 كيلو متر مربع. ووافق خادم الحرمين الشريفين على إنشاء 16 ألف وحدة سكنية في 13 منطقة بمبلغ 2.4 مليار ريال في العام و 24 ألف وحدة على مدى أربع سنوات بقيمة 10 مليارات ريال من فائض العام من الميزانية. وأبقى مقترحي صندوق التنمية العقارية من المواطنين المتأخرين عن سد الأقساط المتأخرة بنسبة 71٪.

قبل الغنى، والبعيد قبل القريب.

القاسم المشترك في الأسئلة الثلاثة، هي المسكن.. يجب أن نعرف أننا في أزمة. وليس مشكلة، هذه الأزمة تفاقمت ليس لعدم المساكن المناسبة، ولكن لأن واقع المساكن في كثير من الأحيان والممن غير سار أبدا، لا يمكن أن تلام الأمانات لأن واقع السوق العقاري قد يفوق أحيانا قراتها أو إمكاناتها أو كلالها.

ويأتي ذلك لا يمكن لوم هيئة الإسكان، لأن التصدي أماتها كبير جدا، وحظتها واضحة في توطين مشاريع سكنية

ووافق خادم الحرمين الشريفين ذلك على دعوة شركات عالية لوضع مخطط شامل لكه المكرمة وتطوير ومعالجة الأحياء العشوائية. وتشكيل لجنة وزارية لدراسة العنوايات والتخالفين. ووجه بإيداع مبلغ 10 مليارات ريال في حساب البنك السعودي للتسليف والإقراض لتمكينه من تلبية احتياجات المواطنين المؤجلين للاقراض ويخص هذا المبلغ بالإضافة لحوار، البنك العاليه للقروض الاجتماعية المتعلقة بفروض الزواج وترميم



قراة - خالد الرش

لأسر غير القادرة على تأمين مسان لها أبدا؛ وهي في الغالب الأسر الفقيرة.

وتنكث جميعا عندما تولت وزارة الزراعة في مطلع الثمانينات، دعم الزراعة.. غنت الملكة أكبر بلد صحراوي في المنطقة - وأحدة خضراء.

شرك تماما أن الحصول على مسكن من الأولويات للأسرة

السعودية ما يوفقه ذلك من استقرار نفسي ومكانة اجتماعية ومرموذ اقتصادي حيث إن المسكن يعتبر في الغالب أعم والأمن ما تمتلكه الأسرة في حياتها، في ظل غياب الهيكله والتشريعات التي ساهمت

في النموذج الإسكاني في وقت يتربح فيه العقاريون إطلاق حزمة الأنظمة العقارية، ويغار في الأوساط العقارية عددم من التساؤلات حول الأنظمة التمويلية الخاصة بنظام الرهن العقاري، نظام التمويل العقاري، نظام التأجير التوطيني، نظام مراقبة شركات التمويل، ونظام التمويل. وزات التساؤلات من حدتها كثيرا، هذه الأيام خصوصا مع تداعيات إطلاق المنظومة التمويلية.

في ضياع الكثير من الحقوق سواء للمستثمرين أو للمستهلكين، خاصة فيما يتعلق بقضايا التأجير التي طفت على السطح أخيرا.

إن تبني إنشاء مؤسسة حكومية (وزارة) تعنى بشؤون السوق العقاري والإسكاني.. فتولى التنظيم والترخيص والدراسة والمراقبة على جميع المنتجات السكنية والتجارية؛ سيكون حلا ناجعا؛ مع أهمية وضع برامج دعم للمطورين وليس للإفراد، ذلك عن دعم المطورين يساعد على تقنين الأسعار؛ في حين أن دعم التنمية؛ سيؤدي إلى تضخم الأسعار. مع التأكيد على أن الوزارة (المقترحة) لا تتعارض مع الهيئة العامة للإسكان، حيث فتوى الأولى التوطين الاستثماري، والتلنية لرعاية الإسكانية الموجبة إلى توي الشكل المتخني والفراق.

وسيدفع لإطلاق المنظومة التمويلية (بمثل الرهن العقاري جوهرها) إلى تكثيف البنوك والشركات التمويلية جوبودا في هذا المجال وتوسع مبادئ التمويل.

ولا يزال قطاع العقار السعودي يحتفظ بجاذبيته حتى في ظل ظروف المسك الحالي وتراجع أسواق المشتكات العقارية وتواصل التكهف. لكنه كيان اقتصادي في دول مجلس التعاون الخليجي، التركيز على تنوع أنشطتها الاقتصادية. ويتوقع أن يصل

إجمالي استثمارات المملكة في القطاع العقاري إلى نحو ٣٠٠ مليار دولار، والذي يتوقع أن يتجاوز حاجز ٤٠٠ مليار دولار بحلول العام ٢٠١٠.

وعلى الرغم من أن إقرار مجلس الشورى رفع قيمة القرض العقاري من ٣٠٠ ألف ريال إلى ٥٠٠ ألف، إلا أن المتوقع - في حال إقراره رسمياً - ارتفاع أسعار الأراضي، حاله حال صمدور ونظام الرهن العقاري الذي سيرفع أسعار الأراضي والمساكن المرتفعة أصلاً، ما قد يؤدي إلى حالة تضخم ربما تؤثر سلباً في الاقتصاد السعودي وقد يؤدي ذلك إلى انهيار القطاع العقاري على غرار ما جرى في سوق الأسهم.

وينشد عقاريون على ضرورة تكاتف الجهود بين القطاعين العام والخاص لتوفير مساكن للمواطنين بأسعار تلائم كافة الشرائح، وتوفير منتج عقاري ذي جودة عالية وبأسعار اقتصادية تلائم كافة طبقات المجتمع.

في جانب التمويل العقاري؛ توقع خبراء عقاريون أن تبلغ العوائد السنوية لصناعة قروض التمويل العقارية والتأجير في السعودية خلال الفترة المقبلة نتيجة النهضة الاقتصادية ما بين ١٥٠ إلى ١٨٠ مليار ريال، فيما سيصل حجم التمويل العقاري إلى ٧٠ مليار ريال في السنوات الخمس المقبلة، وتصبح نسبة التمويل العقاري ٤ في المائة من الناتج المحلي في نهاية عام ٢٠١٣، مشيرين إلى أن حجم التمويل العقاري في المملكة وصل حتى الآن ٨ مليارات ريال بزيادة تتجاوز ٣ مليارات ريال عن العام الماضي.