

اسم المصدر :

الشرق الاوسط الطبعة السعودية

التاريخ: 2011-04-23

رقم العدد: 11834

رقم الصفحة: 34

مسلسل: 151

رقم القصة: 1

أكدوا أنه بحاجة إلى مواكبة أنظمتها لتغيرات المرحلة الحالية

## خبراء: صندوق التنمية العقارية يجب أن يلعب دورا أكبر لمواجهة تنامي الطلب على الإسكان في السعودية



يشهد قطاع العقارات السعودي تحولات جديدة مع التوجه لإيجاد الحلول السكنية (تصوير: خالد الخميس)

الرياض، مساعد الزياتي

مجلس إدارته، برئاسة وزير الإسكان الدكتور شويش بن سعود الضويحي، وعضوية عدد من ولاة الوزارات المعنية بقطاع الإسكان والعقاري.

وقال نقيب الممارك الخبير الاقتصادي «لا شك أن نحو 40 مليار ريال (10,6 مليار دولار) إلى ميزانية الصندوق سيدعم عمله، ويقلل من حجم الضغط عليه، ومن قوائم الانتظار. ولكن تبقى أهمية مراجعة الآلية التي يدار بها عمل الصندوق، فكون الصندوق الآن يتبع وزارة الإسكان لا يبعده عن الجو البيروقراطي الذي يعم كل الأجهزة الحكومية في كل دول العالم، في ظل عدم وجود الصلاحيات الكاملة لآداء ما هو مطلوب بشكل صحيح، مما يؤكد مرة أخرى ضرورة وجود حل جذري وليس على وضعه فريق متكامل، ويومس قريبا أو وزارة واحدة، حتى لا تضاعف مدخلاتها الموفرة من المال والعنصر البشري، والوقت دون جدوى، وحتى يشترك الجمع في تحمل هذه المسؤولية الوظيفية».

وأضاف: «لقد طرحنا قبل نحو عامين اقتراحا بتحويل الصندوق العقاري إلى بنك عقاري، على أن يحدد رأسماله، وإلية عمله، ويضم إدارة تسويقية لإدارة قروضه، ولكن لم نر من استجابة حتى الآن، لذلك أؤكد أهمية وجود حل مؤسسي طويل المدى، حتى لا تضطر الدولة مرات أخرى إلى ضخ أموال طائلة لا يستفاد منها بالشكل المرجو، لعدم وجود الآلية المناسبة لإدارتها بشكل يحقق الهدف الذي رصدت من أجله».

وأكد الممارك أن رفع حد الإقراض العقاري إلى 500 ألف ريال (133 ألف دولار) يشكل إضافة مهمة للمواطنين، ويعد مناسبا في ظل تكاليف البناء الحالية، وتابع «تجب مراقبة أسعار

الأراضي ومواد البناء خلال هذه الفترة بصفة خاصة، تجنبنا محاولة البعض رفع الأسعار، وبالتالي يقدف رفع حد الإقراض جدوا. كما أن مشروع بناء 500 ألف وحدة سكنية سيفيد الكثير من المقترضين، إذ سيخفف تسليط هذه الوحدات لهم مقابل القروض الحاصلين عليها من الصندوق على أن يسندوا قروضهم ببسر وسهولة، ولكن نرى هنا على أهمية تحديد المعايير المناسبة لاختيار المستحقين للقروض، لتحقيق الهدف السامي بدعم ذوي الدخل المحدود».

وأشار إلى أن جوهر مشكلة الإسكان تشكل في زيادة الطلب، وزاد «لا شك أن دخول نحو 200 ألف شاب إلى سوق العمل سنويا يشكل ضغطا على الجهات المنوط بها توفير الإسكان السكنية، إذ تأتي قضية السكن في المرتبة الثانية مباشرة بعد التوظيف، وحتى تخرج الشاب وحصوله على وظيفة يبدأ البحث عن السكن ثم الزواج ومطلباته، وتابع «إذا كنا نتحدث عن دور وزارة الإسكان في مواجهة هذا التحدي، خصوصا بعد دعائها من الدولة بنحو 300 مليار ريال (80 مليار دولار)، فإن هذا يتطلب وجود نظام مؤسسي متكامل يضيء تحت لوائه الكثير من الخصاص في المجالات المختلفة، ومنها الاقتصادي والاجتماعي، حتى تكون قراراته الاستراتيجية ذات آثار إيجابية، وحتى نتجنب الكثير من الأخطاء السابقة».

وحول الاستفادة من التجارب السابفة بوضع الماركات في فترة السبعينات عندما حاولت حل مشكلة السكن عن طريق الإقراض الحكومي، وخصصت مبالغ كبيرة لذلك، لم تكن هناك آلية واضحة لحل المشكلة بشكل جذري، وقامت على اجتهادات فردية،

وتولى تنفيذها معاولون فريديون، وتمثل الحل وقلتها في إنشاء شقق سكنية، لكن ذلك الأمر لم يلق ترحيبا من المواطنين آنذاك، وبالتالي لم تحل المشكلة، بل استمرت وتفاقت.

من جهته أشاد عمر القاضي العضو المنتدب لشركة «إنجاز للتطوير العمراني» بالدور الفاعل الذي يلعبه صندوق التنمية العقارية في التنمية الإسكانية في المملكة، حيث تسهم القروض المقدمة في زيادة عدد المساكن وتحسين جودتها، وتوقع القاضي، بعد الأوامر الملكية الكريمة الخاصة بدعم رأسمال صندوق القروض، أن يعود الصندوق ليطلع دورا مؤثرا في التنمية الإسكانية، وفي تنشيط قطاع المحاولات ومواد البناء، وفي ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان».

وقال «رفع قيمة الحد الأعلى للقروض سيؤثر بشكل سريع ومباشر في السوق، حيث سيعتد المستفيدون من قروض الصندوق من شراء الكثير من الوحدات السكنية المزمع إنشاؤها، كما تسهم زيادة مبلغ القرض في بناء خيارات البناء أمام المقترضين في بناء مساكنهم، وبالتالي على ابتكار أساط جديدة من البناء، كما سيعمل لاحقا على خفض تكلفة إيجار الوحدات السكنية، ونوه القاضي بأسلوب الإقراض الميسر الذي يقدمه الصندوق، أملا أن يؤدي تعديل نظام الصندوق إلى توجه القروض بشكل أكبر للمواطنين الأشد حاجة، وأضاف أن «تمكين الأسر ذات الدخل المنخفضة من امتلاك مساكن من خلال القروض سيعمل على تحويلهم إلى أسر متوسطة الدخل، ويعزز وجود هذه الطبقة في المجتمع ويدعم استمراريةها واستقرارها».

ولمغ إلى أن إقرار نظام

الرهن العقاري سيؤدي إلى تخفيف العبء عن الصندوق، كما سيؤدي حراك شركات التمويل والتحويل العقاري ويوسع نشاطها.

وتكأن المهندس حسن بن محمد العباس مدير عام الصندوق المكلف ذكر في وقت سابق أن الصندوق سيشهد خلال الفترة المقبلة تغييرات كبيرة في حجم أعماله وتغييرا جذريا في أسلوب تطويره للخدمات التي يقدمها، من خلال الشراكة مع البنوك والمطورين والمستثمرين، في إطار تكامل الجهود مع كل الأطراف ذات العلاقة بحل مشكلة الإسكان.

وأشار إلى أن الأوامر الكريمة ستسهم في تحويل أعداد كبيرة من المساكن في جميع مدن ومحافظات المملكة، من مخصص صندوق منذ إنشائه، وحتى الآن على تحسين أدائه من أجل تحقيق الراحة والرفاهية والسكن المريح للمواطن، منيرا إلى أن الزيادة في رأسمال الصندوق سيكون لها الأثر الإيجابي الكبير في أداء الصندوق تجاه المواطنين المتقدمين بطلبات القروض من خلال تقليص سنوات الانتظار.

وأوضح العباس أن خادم الحرمين الشريفين أكد دعم مسيرة الصندوق التي حيث سبق أن وجه بذلك مرات كثيرة من أجل أن يؤدي الصندوق رسالته على أكمل وجه، مضيفا أن حجم ما صرفه الصندوق منذ تأسيسه وحتى الآن بلغ نحو 157 مليار ريال (41,8 مليار دولار) ساهمت في بناء 751 ألف وحدة سكنية هذا بالإضافة 5,180 مليار ريال (1,3 مليار دولار)، كما وزع أكثر من 21 وحدة سكنية بمشاريع الإسكان بالملكة البالغة في قيمتها الإجمالية 5,793 مليار ريال (1,6 مليار دولار).