

اسم المصدر :

عكاظ

التاريخ: 2011-03-30

رقم العدد: 16286

رقم الصفحة: 25

مسلسل: 159

رقم القصة: 1

٩٧٪ من المشاريع تعاني التعثر وغالبية الأزمات مفتعلة.. مختصون:

التلاعب والتعطيش.. أسعار مواد البناء فوق صفيح ساخن



على الرغم من تدخل الدولة أكثر من مرة لكبح ارتفاع سعر الحديد ومواد البناء في السنوات الخمس الأخيرة، وضبط إيقاع المشاريع التنموية التي خصص لها قرابة تريليون ريال في هذه الفترة، إلا أن السوق بقت سريعة التقلب والتغير مجرد إشاعة، ويغاقم من هذه المشكلة أن أسعار مواد البناء الأساسية مثل الحديد والطوب والأسمنت تمتد لتؤثر على عشرات الصناعات مثل السياحة والكهرباء والدهانات وغيرها، ما يرفع من تكلفة المشاريع.

ولا يقتصر تأثير تقلب أسعار مواد البناء فقط على مشاريع القطاع الحكومي وإنما تمتد أيضا إلى القطاع الخاص



صالح
الزهراني
جدة

الذي يعتمد على الفور لرفع تكلفة المشاريع على المستهلك النهائي وهو المواطن، الذي ينتظر عشرات السنين حتى يتمكن من تحقيق حلم العمر في مبنى سكني يحميه من غول الإيجارات التي تلتهم ٢٠ في المائة من الرواتب.

وعلى الرغم من تعدد الأسباب التي يمكن أن تقف وراء الارتفاع في أسعار مواد البناء، إلا أن غالبية الأزمات التي شهدتها الاقتصاد السعودي يرجح الخبراء والاقتصاديون أن تكون وراءها أيداء خفية تعبت بالسوق

لتحقيق مصالح انية ضيقة، بما يحقق لها أرباحا عاجلة من خلال بيع البضائع المخزنة وقت الأزمات.

تعثر ٩٧٪ من المشاريع

من جهته يقول الاقتصادي عبدالله الحربي إن ارتفاع في أسعار مواد البناء أمر طبيعي يجب أن تحسبه العتبات السوق المختلفة، مثل العرض والطلب وزيادة السيولة والإقبال على المشاريع الحكومية، كما ينبغي أن يكون في المعدلات المعتادة بين ٥ إلى ١٠ في المائة، لكن الملاحظ أن أغلب الأزمات التي شهدتها السوق كانت مفتعلة بفعل التخزين المتعمد وتعطيش السوق وهي ممارسات مرفوضة بحكم القانون.

وأوضح أن المملكة تشهد نهضة عمرانية كبيرة نتيجة ارتفاع معدلات التشييد لمواجهة الطلب على الوحدات السكنية، ولم يستبعد أن تشهد السوق موجة جديدة من الارتفاع خلال العام الحالي في ظل الطفرة الأخيرة في صرف الفروض المتأخرة بالصندوق العقاري والمتوقع أن تصل إلى ١٢٢ ألف قرض.

وقال إن ما يفاقم الشعور بوجود أزمة في سوق البناء قلة أعداد المقاولين الإكفاء والطفرة الكبيرة في تكاليف المشاريع الحكومية التي وصلت إلى ٢٥٦ مليار ريال خلال ميزانية العام الحالي، وقرابة تريليون ريال في السنوات الخمس الأخيرة.

وأعرب عن أسفه الشديد لصعود تقارير رسمية أخيراً تؤكد أن نسبة المشاريع المتعثرة وصلت إلى أكثر من ٩٧ في المائة، وقال إن الإنتاج السعودي من الحديد قارب ستة ملايين طن سنوياً، ولا زالت الفجوة تتراوح بين مليون إلى مليوني طن بين العرض والطلب، خاصة وقت الذروة وطالب بضرورة تشديد الرقابة على تصدير الأسمنت للخارج، لضمان بقاء السعر في حدود عشرة ريالات للكيس، بالإضافة إلى مراقبة المخزون بشكل مستمر في ظل ارتفاع الناتج إلى ٢٠ مليون طن سنوياً واستغراب النشاط المحفوظ في تنفيذ المشاريع الحكومية، على الرغم من تأكيد خادم الحرمين الشريفين أكثر من مرة على توفير الاعتمادات المالية للمشاريع، مشيراً إلى أن معدلات الإنجاز تحتاج إلى إعادة نظر.



أحمد العطاربي

المهمة لإيجاد التوازن المنشود في سوق البناء والتشييد. وقدر حاجة المملكة سنوياً من الوحدات السكنية بأكثر من ٢٠٠ ألف وحدة تحتاج إلى تمويل على سنوات طويلة. وأشار إلى أهمية التوجه نحو تطبيق قرار منع المقاولين المتعثرين من دخول المشاريع الحكومية في المستقبل بعد ارتفاع نسبة المشاريع المتأخرة لسنوات طويلة. ولفت إلى الإعلان أحمد العطاربي أخيراً عن ثلاثة مشاريع للصرف الصحي في مدينة جدة، لم تتجاوز نسبة الإنجاز فيها صفراً على الرغم من ترسيبها قبل عدة سنوات، وهو ما يؤثر بجلاء على عمق الأزمة، مؤكداً في ذات السياق أن غالبية المدن الأخرى ليست أفضل حالاً من جدة، وشدد على أهمية الموازنة بين الإنتاج والبناء والتصدير إلى الخارج، حسب حاجة السوق المحلية التي ينبغي أن تكون لها الأولوية.

تعد...
كبح الأسعار بسلة العملات
والجمعيات التعاونية

تداعيات ارتفاع أسعار مواد البناء



لم تشهد الفترة بين ٢٠٠٢ و٢٠٠٦ و٢٠٠٦ و٢٠٠٦ تذبذباً في أسعار مواد البناء نتيجة لتوجيه عالمية السيولة إلى سوق الأسهم، ومع وقوع الإنهيار الكبير حاول الهاربون من حتم السوق البحث عن مجال آمن للتعويض بما تبقى لديهم من سيولة، فكان العقار الملاذ باعتباره المكان الذي يمرض ولا يموت.

في ٢٠٠٧ و٢٠٠٨، أدى الإقبال المموس على السوق العقارية إلى ارتفاع في أسعار مواد البناء، الأمر الذي ساهم من ناحية أخرى وفقاً لتقديرات الاقتصاديين في تعطل ٣٠ في المائة من المشاريع، وزيادة تكلفة الوحدات السكنية، وبالتالي اشتكى المقاولون سريعاً وطالبوا وزارة المالية بضرورة إعادة النظر في عقود المشاريع وتعويضهم عن ارتفاع أسعار الحديد التي ارتفعت إلى أكثر من ٥٢٠٠ ريال للطن الواحد مقابل ثلاثة آلاف ريال قبل عامين.

وعلى الرغم من الجدل الذي أشير بشأن الية تعويض المقاولين في ذلك الحين، فإن الدولة تحركت على أكثر من محور أيضاً لتخفيف سعر الحديد، ففي يونيو ٢٠٠٨ صدر أمر ملكي بحظر تصدير مواد البناء (الحديد، بلوك أسمنت) عبر المنافذ، وإلزام التجار بعرض ما لديهم من هذه السلع، وكشف هذا الموقف عن أن بعض المصانع الوطنية كانت تحقق أرباحاً كبيرة من بيع إنتاجها من مواد البناء إلى بعض الدول المجاورة مثل البحرين تصل ثلاثة أضعاف السعر.

وإدى اشتداد الأزمة إلى ارتفاع سعر الحديد إلى ٥٥٠٠ ريال، نتيجة وجود فجوة تصل إلى ثلاثة ملايين طن بين الإنتاج وحجم الاستهلاك.

في عام ٢٠٠٩ أدت الأزمة المالية العالمية إلى انحصار ملحوظ في السيولة بالسوق العقارية، ما أدى إلى انخفاض أسعار الحديد إلى ٢٢٥٦ ريالاً في المتوسط، وبالتالي تراجع سعر الوحدات السكنية.

وفي عام ٢٠١٠ ونتيجة تراجع المقاولين من امتداد الأزمة العالمية، عادت الضغوط التنموية إلى سوق مواد البناء من جديد،

أن تصل إلى شطب السجل والتشهير بالمخالفين.

الكفاءة والجودة

في البداية قال عضو لجنة البناء والتشييد في غرفة

تضرراً مشاريع الطرق التي نفذ الكثير منها بدون تطبيق أي معايير للجودة، داعياً إلى ضرورة تشديد الرقابة على المقاولين لمنع التلاعب في التنفيذ، والحد من إسناد

مصانع استغلت الأزمة لتصدير مواد بناء لدول مجاورة بـ ٣ أضعاف السعر

غموض في هبوط سعر الحديد ٥٥٪ في عدة شهور

منع المقاولين المتعثرين من تنفيذ مشاريع حكومية في المستقبل

جدة أحمد العطاربي: إن التحدي الرئيس الذي يواجهه المشاريع الحكومية هو كفاءة التنفيذ بجودة عالية، مشيراً إلى هدر مالي كبير، نتيجة الكثير من المشاريع الورقية التي تم تنفيذها في السنوات الأخيرة، ونشير إلى نوع من التواطؤ والفساد يستوجب مساءلة المتورطين فيه على الفور. وأوضح أن أكثر المجالات

المباني ذات الجودة المتوسطة وارتفاعها يؤثر حتماً على أسعار الوحدات السكنية، مشيراً في هذا السياق إلى أن نسبة ارتفاع الحديد بلغت أكثر من ١٠٠ في المائة في فترة

لضمان حقوق جميع الأطراف التعاقدية، خاصة عند حدوث تقلبات في أسعار مواد البناء الأساسية، وأوضح أن تأخير الإنجاز يزيد من ارتفاع تكاليف المشاريع السكنية

على المواطنين، مشيراً إلى أهمية الالتزام بصرف مستحقات المقاولين في موعدها، وكذلك صرف فروق الأسعار نتيجة ارتفاع المواد الخام سريعاً.

٤٠٪ من تكاليف المباني

وقال (المستثمر العقاري) سفر ال رشيد، إن مواد البناء تشكل نسبة تتراوح بين ٤٠ إلى ٥٠ في المائة من تكاليف

قصيرة، وهو ما القى بظلال كثيفة على الأسعار وأصاب السوق في مقتل نتيجة توقف الكثير من المشاريع. وأضاف أن التوسع في مصانع الحديد والأسمنت والبلوك يمثل تحدياً أساسياً في ظل طفرة المشاريع الكبيرة التي تشهدها المملكة حالياً، مشدداً في الإطار ذاته على أن ضبط أسعار مواد البناء، وتخطي البيروقراطية من العوامل

على المواطنين، مشيراً إلى أهمية الالتزام بصرف مستحقات المقاولين في موعدها، وكذلك صرف فروق الأسعار نتيجة ارتفاع المواد الخام سريعاً.

٤٠٪ من تكاليف المباني

وقال (المستثمر العقاري) سفر ال رشيد، إن مواد البناء تشكل نسبة تتراوح بين ٤٠ إلى ٥٠ في المائة من تكاليف

المشاريع إلى شركات مقاولات غير مؤهلة من الباطن. وأشار إلى أن الإشكالية الكبرى تكمن في وجود أكثر من ١٠٠ ألف شركة مقاولات تم يتم تصنيف سوى ٩٠٠٠ شركة منها فقط، في حين تصدر المشهد شركات معدودة فقط تحتكر غالبية المشاريع. ولفت إلى ضرورة البدء في تطبيق عقد فيديك الموحد

تدبير عقابية تصل إلى حد التشهير، وتعليق النشاط التجاري أو الصناعي لاية السلع محلماً بدعوى وجود فائض كمي من العقود في أيدي الأفراد.

وأضعت وزارة التجارة الحديد يكامل مقاساته إلى التنظيم التمويهي وفرضت عقوبات تشمل شطب السجل التجاري للمورد والغرامة ٥٠ ألف ريال وإغلاق المحل في حال تكرار المخالفة، إلى

تدبير عقابية تصل إلى حد التشهير، وتعليق النشاط التجاري أو الصناعي لاية السلع محلماً بدعوى وجود فائض كمي من العقود في أيدي الأفراد.

وأضعت وزارة التجارة الحديد يكامل مقاساته إلى التنظيم التمويهي وفرضت عقوبات تشمل شطب السجل التجاري للمورد والغرامة ٥٠ ألف ريال وإغلاق المحل في حال تكرار المخالفة، إلى

تدبير عقابية تصل إلى حد التشهير، وتعليق النشاط التجاري أو الصناعي لاية السلع محلماً بدعوى وجود فائض كمي من العقود في أيدي الأفراد.



سفر ال رشيد