

اسم المصدر : الاقتصادية

التاريخ: 2011-03-27 رقم العدد: 6376 رقم الصفحة: 18 مسلسل: 62 رقم القصاصة: 1

الاقتصادية تستطلع آراء المختصين حول أثر الوزارة الجديدة في القطاع العقاري (1)

تحويل هيئة الإسكان إلى وزارة يرفع نسبة تملك المساكن 80%

إيجاد منازل بتكاليف منخفضة وتخراج جيل جديد من المقاولين أبرز مهامها



إبراهيم بن سعيدان،
تحويلها إلى وزارة
لتحقيق رؤية الدولة
في معالجة الأزمة
السكانية

د. عبد الرحمن
الزامل، تعتمد على
الصلاحيات الممنوحة
لها .. وستكون مؤشرا
لنجاحها



د. يحيى السرحان،
خطوة رائدة لجمع
البرامج المتعلقة
بالإسكان تحت مظلة
واحدة .. ورؤية
استراتيجية محددة

د. إحسان بوحليقة،
تأتي في إطار خطط
المملكة لرفع نسبة
تملك المساكن إلى
80% بحلول عام 2024



د. عبد الله الفاييز، دورها
سيمتد إلى نشر التوعية
الإسكانية .. ووجود
ميزانية كبيرة يؤيد قرار
التحول إلى وزارة

د. عطية العطوي، عليها
اتخاذ آلية لتسريع
وتيرة العمل في مشاريع
الإسكان .. ولا للفنوية
في مشاريع الإسكان



عبد العزيز العليوي
من الرياض

مرحلة مهمة يمر بها القطاع الإسكاني في السعودية تمثل في قرارات ملكية متتالية، كان آخرها أمس الأول عندما تم تحويل هيئة الإسكان إلى وزارة وتعيين الدكتور سعود الضويحي وزيراً لها.

الاقتصادية بدورها فتحت هنا ملفاً خاصاً يتم من خلاله أخذ آراء عدد من المختصين والمهتمين في القطاع العقاري حول القرار الملكي الأخير، وأثره على السوق العقارية، خاصة قطاع الإسكان وما هو مأمول من الوزارة المشكلة حديثاً، وفي أول أجزاء الملف اتفق اقتصاديون ومختصون على أهمية تحويل هيئة الإسكان إلى وزارة مستقلة بذاتها، وزيادة الصلاحيات الممنوحة لها.

وتوقعوا أن يسرع قرار تحويل هيئة الإسكان إلى وزارة بإطلاق نظام الرهن العقاري، وبأن تتولى الوزارة المشكلة حديثاً متابعة تنفيذها، وأشاروا إلى أن عملها لن يكون مقتصرًا على المشاريع التي أمر بتنفيذها الملك، لكنها مطالبة بتوسيع أعمالها لتشمل التوعية الإسكانية وبناء صناعة إسكانية جديدة توفر للمواطنين مساكن منخفضة التكاليف، إلى جانب تحفيز البرامج التدريبية لتخريج جيل جديد من المقاولين السعوديين، وفتح فروع لها في مناطق المملكة كافة لمتابعة عشرات المشاريع الإسكانية التي سيعلن تنفيذها مستقبلاً، إلى جانب إعداد مبادرات حكومية للحد من المنافسة وترشيد أسعار الأراضي ومواد البناء.

وأشاروا إلى أن تحويلها إلى وزارة يأتي في إطار توجه الدولة إلى معالجة الأزمة الإسكانية وفقاً للخطة الخمسية التاسعة برفع نسبة تملك المساكن إلى 80 في المائة بحلول عام 2024، بضع 10 في المائة من مخزون المساكن الموجود حالياً المقدر بنحو خمسة ملايين وحدة سكنية.

من جانبه، يرى الدكتور عبد الرحمن الزامل، عضو مجلس الشورى وعضو مجلس إدارة هيئة الإسكان قبل تحويلها إلى وزارة، أن الصلاحيات الممنوحة لوزارة الإسكان، ستكون مؤشراً حاسماً لتجاحها من عدمه.

هي أكبر عائق كان يواجه هيئة الإسكان وأكبر تحديات الوزارة حالياً، ورأى أن تقوض جزءاً كبيراً من جهودها في سنتها الأولى وبشكل عاجل في الحصول على أراضٍ من الدولة، وامتلاك الأراضي المفضوية التي أعلن عن استردادها والتي تصل مساحتها إلى 280 مليون متر مربع، مشيراً إلى أن الأراضي التي حصلت عليها سابقاً، بعضها جاهز للتوزيع في نهاية العام الجاري.

وعاد وأكد أن الحصول على الأراضي واختيار التصاميم المناسبة لسكن فئات المجتمع المختلفة، وتنفيذ هذا الكم الكبير من المساكن، سيضع الوزارة أمام عمل كبير يحتاج إلى جهد مضاعف.

وأضاف الزامل: إن خطوة تحويل الهيئة إلى وزارة خطوة رائدة، وستكون مسؤولة وتحاسب على الإنجاز، بحيث تكون وزارة مستقلة معنية بكل ما يتعلق بالإسكان، وحتى لا يكون هناك تداخل بين وزارات عدة، وسيكون لها دور أكبر من دور الهيئة، مطالباً الوزارة بالتنسيق مع باقي الوزارات الأخرى، في الحصول على أراضي مما تملكها بشرط أن تبني مساكن لصالح منسوبي الوزارة وموظفي المراتب الدنيا فيها، خاصة وزارة الدفاع التي تملك أراضي في مناطق المملكة كافة، ووزارة التربية والتعليم التي يبلغ عدد منسوبيها نحو 600 ألف موظف، بحيث تبني مثلاً مدينة للمعلمين والعسكريين، وقال: إن مشاريع هيئة الإسكان موجهة إلى الفقراء الذين يحتاجون إلى ضمان اجتماعي يكفل لهم العيش الكريم.

وقال عضو مجلس إدارة هيئة الإسكان وزير الإسكان حالياً، إن تكلفة مساكن هيئة الإسكان لن تتجاوز تكلفة بنائها 450 ألف ريال، مشيراً إلى أننا في حاجة سريعة إلى تنفيذ الأوامر الملكية، وآلا تعيقها الأجهزة التنفيذية، ورأى أن وزارة الإسكان حالياً يجب أن تستوعب عدداً كبيراً من الموظفين لتلبية متطلباتها المرحلية والقادمة، إضافة إلى الاستفادة من المكاتب الهندسية، وأن تكامل التخطيط والتنفيذ والتمويل والتمويل تحت مظلة واحدة سيوحد عمل الوزارة ولن يعيقها.

من ناحيته، يرى الخبير العقاري إبراهيم بن سعيدان

في الأمر الملكي بإنشاء وزارة متخصصة للإسكان، أنه يأتي ضمن اهتمام خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز بإسكان المواطنين، مشيراً إلى أن الهيئة سابقاً لم تكن قادرة منطقياً على تحمل الأعداد الكبيرة من المساكن التي أمر بها الملك، لذلك يأتي تحويلها إلى وزارة فرصة في إمدادها بالكفاءات العاملة وبالصلاحيات اللازمة لتحقيق رؤية الدولة في معالجة الأزمة الإسكانية.

وبين أنها ستكون قادرة على توفير المساكن بأسرع وقت، وسيكون لها دور في استخراج الأراضي الحكومية اللازمة لبناء 500 ألف وحدة سكنية من ناحيته، ذكر الدكتور إحسان بوحليقة، الخبير الاقتصادي، أن وزارة الإسكان كانت موجودة في السابق، وأعيدت كوزارة مستقلة باعتباريات عديدة، فبعد إنشاء هيئة للإسكان بدأت تتضح أهمية الإسكان، خصوصاً عند الأخذ في الاعتبار، وكما هو موثق في الخطة الخمسية التاسعة، فإن نسبة السعوديين ممن يمتلكون منازل تقدر بنحو 60 في المائة، والمنظور الاستراتيجي للمملكة يهدف إلى رفع هذه النسبة إلى 80 في المائة، بحلول عام 2024.

وأوضح الدكتور بوحليقة، أن المبادرة التي أعلن عنها خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز، لبناء 500 ألف وحدة سكنية ستولد عشرات المشاريع الإسكانية باعتبار أن قضية الإسكان ذات صلة وثيقة بكل مدينة وبلدة وهرجة ومركز في السعودية، مضيفاً: بذلك نجد أن قضية الإسكان هي قضية وطنية، مثل الارتقاء بمستوى الخدمات وتحسين مستوى المعيشة، شأنها في ذلك شأن الصحة والتعليم، كما أن تحقيق الهدف الاستراتيجي لنسبة تملك المساكن للسعوديين للمساكن إلى 80 في المائة خلال أقل من 15 عاماً هو تحدٍ حقيقي يتطلب ترجمته وضوحاً استراتيجياً وسياسات محددة، وآليات تنفيذ قادرة على تحويل هذا الطموح إلى حقيقة، وتجدر الإشارة إلى أن حجم التحدي على وزارة الإسكان المطلوب إنجازها في السنوات القليلة المقبلة، أن المبادرة التي أطلقها الملك لتمويل 500 ألف وحدة سكنية ستضيف عدداً من الوحدات بإزاي 10 في المائة من

مخزون المساكن الموجود حالياً في المملكة المقدر بنحو خمسة ملايين وحدة سكنية. وتابع الدكتور بوحليقة: وخلال سنوات قليلة ستضيف الدولة عدداً كبيراً من المساكن، لكن لا يمكن أن يغيب عن الذهن أن الأمر لا ينتهي عند تنفيذ هذا المشروع فحسب، بل وزارة الإسكان معنية بأي شأن له صلة بالإسكان في السعودية، ومن ذلك ما يوفره صندوق التنمية العقاري من فروع إسكانية ومبادرات في هذا الشأن، وكذلك التمويل العقاري المرتبط بالمساكن، وبالتأكيد سيتأثر هذا كثيراً مع صدور حزمة الأنظمة ذات الصلة التمويل والرهن العقاري.

وأشار الخبير الاقتصادي إلى أن إنشاء وزارة الإسكان سيسرع في إقرار نظام الرهن العقاري، لتسرف على تنفيذه مستقبلاً، إلى جانب أنها ستقوم بدور المنظم للسوق الإسكانية في المملكة، خاصة أن السوق تعاني من بعض التحديات المتمثلة في ندرة المعروض من الوحدات السكنية منخفضة التكلفة، وارتفاع أسعار الوحدات السكنية التي تستهدف متوسطي الدخل، وكذلك عدم توافر أراضٍ بأسعار مناسبة في أنحاء المملكة، إلى جانب ضرورة إطلاق الوزارة المشكلة حديثاً مبادرات للحد من المنافسة وترشيد الأسعار، ومن ذلك الدخول في اتفاقيات مع مطورين عقاريين لتطوير أراضٍ خام تمنح للمواطنين المستحقين أو تباع لهم، بتكلفة لا تتجاوز تكلفة تطوير الأرض.

من جانبه، قال الدكتور عبد الله الفايز، مستشار التخطيط العمراني والدراسات الحضرية، إن وجود ميزانية كبيرة للإسكان يؤدي فرار تحويلها من هيئة إلى وزارة متخصصة في الإسكان، مشيراً إلى أنه مناط بها العمل وفق استراتيجية للإسكان، ألا يقتصر دورها على البناء فقط، بل التوعية بالإسكان، والاهتمام بالجوانب التدريبية لتخريج الفنيين والمقاولين السعوديين، والعمل على إعداد جيل من المقاولين الجيدين يبنون مشاريع المملكة كافة، بدلاً من أن تستفيد من بعضها شركات أجنبية، ولفت مستشار التخطيط العمراني والدراسات الحضرية إلى أن وجود وزارة سيخلق برامج واستراتيجيات لتوعية المواطنين إلى أهمية عدم الإشراف على البناء

والبحث عن المسكن الميسر منخفض التكاليف، وترشيد متطلبات البناء المبالغ فيها، وعاد وأكد الدكتور الفايز، أن وزارة الإسكان المشكلة حديثاً أمامها الآن دور في التوعية الإسكانية وفي وضع الاستراتيجيات الإسكانية للدولة، وبناء صناعة مغايرة للإسكان في المملكة، ويرى أنه بتحويلها إلى وزارة ستكون قادرة على تحقيق تلك السياسات والاستراتيجيات، وسيكون لها مستقبلًا فروع في مناطق المملكة ووكلاء للوزارة في شؤون الإسكان وفي التوعية وفي المقاولين وهي الصناعة الإسكانية.

إلى جانبه، يشير الدكتور يحيى بن ناصر السرحان، عميد كلية إدارة الأعمال في جامعة الأمير سلطان، إلى أن الأمر الملكي الكريم لخادم الحرمين الشريفين - حفظه الله - بإنشاء وزارة للإسكان يجسد الأهمية التي يحتلها الإسكان في العملية التنموية ويوحد الجهود التي تبذل في سبيل توفير السكن المناسب للمواطنين، وعلى الرغم من الجهود والحلول التي بذلتها الدولة على مر العقود المنصرمة، إلا أن الإسكان بقي قضية شائكة وربما تفاقمت مع الأيام حتى أصبح يتردد في الكثير من وسائل الإعلام أن ما يقرب من 70 في المائة من السكان لا يمتلكون مسكناً.

ويرى الدكتور السرحان، أن القرار السامي بإنشاء وزارة للإسكان يأتي كخطوة فاعلة وعملية لجمع البرامج المتعلقة بالإسكان تحت مظلة واحدة لتتكامل وفق رؤية استراتيجية وخطط مدروسة تجود مخرجات هذه البرامج الإسكانية لترقى بالإسكان، موضحاً أن العمل على الرقي بمستوى الإسكان في أي مجتمع يجب أن يأخذ في الاعتبار أبعاداً تنموية، سياسية واقتصادية واجتماعية وبيئية. ومن هنا يأتي ثقل هذه المهمة على القائمين على قيادة وزارة الإسكان.

ولفت إلى أن للإسكان بعدد من الجوانب الاقتصادية، وهو يشكل غالباً مصدراً رئيساً للكثير من القضايا السياسية التي أطاحت بالعديد من القيادات السياسية في العديد من أنحاء العالم، وذلك لأنه يتفاقم على إثرها الوضع الاقتصادي الذي يلقي بظلاله على الوضع السياسي. وليس أدل على ذلك من المشكلة

المالية العالمية التي أطلقت شرارتها مشكلة الرهن العقاري في الولايات المتحدة.

وتابع: هناك بعد اقتصادي آخر لمشكلة الإسكان لم تأخذها برامج الإسكان السابقة بعين الاعتبار. ويتلخص ذلك في التوظيف الأمثل للموارد، فالبرامج السابقة التي تعاملت مع قضية الإسكان لم يكن يشكل لها ذلك البعد هاجساً، وبالتالي فقد تم إهدار الموارد في محاولة للتعامل مع قضية الإسكان كيفما اتفق بغير تخطيط فاعل يأخذ في الاعتبار التوظيف الأمثل للموارد. فعلى سبيل المثال صندوق التنمية العقارية لم يتبن منذ تأسيسه خطة تسهم في تحسين استخدام موارده بما يحقق تنمية مستدامة، مما ترتب على ذلك استنزاف موارده حتى أصبح لا يستطيع الوفاء باحتياجات المواطنين إلى بعد الانتظار لسنوات طويلة يرهق فيها المواطن اقتصادياً في فترة انتظاره، حيث يضطر المواطن إلى هدر الكثير من الموارد المالية ليؤمن المعايير بينما يأتي دوره في الحصول على القرض ليحتل بذلك مع احتفاله بإحاطته إلى التقاعد.

ويرتفع بذلك عدد المتوفين الذين يعفون من سداد القرض العقاري، ما يهدر المواردين على القرض ليحتل بذلك مع احتفاله بإحاطته إلى التقاعد. ويرتفع بذلك عدد المتوفين الذين يعفون من سداد القرض العقاري، ما يهدر مواردهم نتيجة لعدم التخطيط للتوظيف الأمثل للموارد بما يحقق تنمية إسكانية مستدامة. أوردت ذلك فقط على سبيل المثال لأهمية التوظيف الأمثل للموارد وليس بهدف النقد، فقد يكون نتج ذلك لعدم وجود كيان يوحد الجهود وبرامج الإسكان في عملية تنموية متكاملة، وهنا يأتي الأمل في وزارة الإسكان لتوحي تلك الجوانب الاقتصادية أولوية. وأكد الدكتور السرحان أن التحدي الأهم أمام وزارة الإسكان المشكلة حديثاً يتمثل في البعدين الاجتماعي والبيئي، في القضاء على العشوائية، التي يضم إليها بعض المناطق المخططة، والتي لم ترق

الأمانيات والبلديات بتخطيط المخططات واعتمادها وفقاً لخطط تنموية تراعي الجوانب الاجتماعية، ولذا يمكن أن يطلق على مخططات الأمانات والبلديات المناطق العشوائية. مشيراً إلى أنها تفتقد إلى أبسط عناصر البيئة السليمة فغالباً ما تتكون

قرارات الخير إلى واقع ملموس، مشيراً إلى أن الحاجة ماسة إلى تنسيق فعال وسريع مع وزارة الشؤون البلدية والقروية في مجال توفير الأراضي المناسبة وخدمتها بالمرافق الضرورية، كما ينبغي أن تدرك الوزارة أن نجاحها في مشاريعها يكمن في الارتقاء بمستوى المسكن بحيث يعكس رغبات واحتياجات الأسرة السعودية بحيث يراعى التفاوت في الدخل وخصائص الأسرة.

ويعين، أن وزارة الإسكان مطالبة بتوفير مشاريع إسكان تعكس التجانس في المدينة السعودية لتلبية احتياجات جميع فئات المجتمع، وعلى الوزارة العمل على إيجاد آلية لاندماج طبقات المجتمع مع بعضها البعض، فنحن لا نتحدث عن مشاريع إسكان فئوية تقسم مدننا إلى مناطق للأغنياء والآخرى للفقراء. كما ننتظر من وزارة الإسكان الالتزام بأعلى معايير الشفافية في توزيع الوحدات السكنية وتوضيح شروط ومعايير توزيع الوحدات السكنية للجميع.

وطالب أستاذ التخطيط العمراني وعميد الدراسات العليا في جامعة تبوك، من وزارة الإسكان، أن تضع على عاقلها رسم سياسة وطنية للإسكان، ودراسة واعتماد خطط وبرامج بناء وحدات سكنية ترفع من نمط المسكن السعودي، ووضع المعايير التخطيطية والتصميمية في مجال الإسكان وتوجيه وتطوير وتشجيع نشاط القطاع الخاص في قطاع الإسكان، كما ينتظر منها سرعة افتتاح فروع لها في مختلف المناطق والمحافظات من أجل العمل على متابعة مشاريع الإسكان الحكومي.

الأحياء من الإسفلت والأسمنت فقط، وتفتقد إلى المساحات الخضراء التي تأنس لها النفس البشرية، لبناء مجتمع سليم يتوافر له المسكن الاجتماعي والصحي والبيئي بحيث يكون لكل منزل حديقته التي تشكل مساحة جمالية للشارع والحي.

وطالب عميد كلية إدارة الأعمال في جامعة الأمير سلطان، من وزارة الإسكان إعداد خطة استراتيجية تنموية شاملة تعمل على توفير السكن المناسب للمواطن بما يوفر له بيئة اجتماعية وصحية سليمة من خلال التوظيف الأمثل للموارد.

من ناحيته، يوضح الدكتور عطية الضيوف في العطوي، أستاذ التخطيط العمراني وعميد الدراسات العليا في جامعة تبوك، أن استحداث وزارة الإسكان ترجمة عملية لجهود خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز، التي يبذلها لتحقيق سبل الرفاهية للمواطنين، وسعيه الدائم لتلمس حاجاتهم وتحقيق أحلامهم في تملك مساكن تليق بالمواطن السعودي، ولإيجاد جهة مرجعية تهتم بقطاع الإسكان الذي توليه الدولة أهمية كبرى لمساعدة المواطنين على تلبية حاجاتهم. ولفت إلى أن الوزارة الجديدة سيكون أمامها تحد كبير في الجمع بين تحديات التأسيس وتحدي مواكبة أوامر الخير التي أعلن عنها خادم الحرمين الشريفين في جمعة الخير، حيث خص قطاع الإسكان بإنشاء 500 ألف وحدة سكنية. ويتوقع من الوزارة المستحدثة إيجاد آلية لتسريع وتيرة العمل في مشاريع الإسكان لترجمة