

الأمر الملكي بتسليم أراضي المنح لوزارة الإسكان حلم المواطن بتملك السكن بين الوزارة وتجار العقار

يمثل الحصول على مسكن لائق حلمًا للكثير من أبناء هذا الوطن. في ظل ارتفاع أسعار الأراضي، رغم الجهود التي تبذلها الدولة لمعالجة هذه القضية التي باتت تؤرق ولاة الأمر قبل المواطن. ومنها الأمر الملكي الكريم بتخصيص ٢٥٠ مليار ريال لبناء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية في جميع مناطق المملكة، إلا أن وزارة الإسكان واجهت بعض المعوقات لتنفيذ مشاريع الإسكان في بعض المدن بسبب شح الأراضي لإقامة تلك المشاريع عليها، وفي إطار حرص ومتابعة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود لتوفير السكن المناسب للمواطنين بما يكفل لهم حياة كريمة أصغر - حفظه الله - أمره الكريم بتسليم جميع الأراضي الحكومية المعدة للسكن بما في ذلك المخططات المعتمدة للمنح من وزارة الشؤون البلدية إلى وزارة الإسكان لتتولى تخطيطها وتنفيذ البنى التحتية لها ومن ثم توزيعها على المواطنين حسب آلية الاستحقاق. الأمر الملكي الكريم يفتح آفاقاً واسعة ويمنح الأمل لكثير من المواطنين في تحقيق هذا الحلم، مع الوضع في الاعتبار الحاجة إلى توفير إمكانات أخرى غير الأراضي ومنها تكلفة البناء والمواد اللازمة له والأيدي العاملة.

مجلة الشؤون استطاعت آراء عدد من العقاريين حول تأثير الأمر الملكي بتسليم مخططات المنح إلى وزارة الإسكان على أسعار العقار، وما يتيحها من فرص للمواطنين لتملك السكن.

الوحدات السكنية» يقول: إن الإحجام عن طلب المساكن بدأ واضحاً خلال الأشهر الثلاثة الماضية وربما أن هذا عائد للحبشة والحذر من قبل المواطن أكثر من كونه مؤشراً لحلول جذرية لمشكلة الإسكان، فالقرارات الأخيرة لا زالت مبهمه ولم تضع النقاط على الحروف لا سيما في موضوع المنح، كما أن القروض العقارية المقدمة من صندوق التنمية العقاري ما زالت أسيرة الطوابير الطويلة التي ربما يحظى بها الأبناء لا الآباء، تاهيك عن أن جدواها تنقلص تبعاً مع زيادة أسعار المتر العقاري، إذ لم يحدث أن زاد سعر الأرض على سعر البناء إلا خلال السنوات الأخيرة، وهذا مؤشر خطير ربما تستغله بعض الشركات ذات العلاقة بمواد البناء، وكذلك التجار الموردون للقفز بسعر المواد الخام مما يستحيل معه بناء المسكن حتى لذوي الدخل المرتفع.

احتكار الأراضي ونُدرة محاضن المال والتسهيلات البنكية

من جانبه يرى المهندس والمستثمر في مجال العقار مسفر المهنا ضرورة إيجاد حلول جذرية لظاهرة قلة الأراضي المعدة للسكن داخل المدن ويلجأ إلى جدوى جباية الزكاة على الأراضي الخام، وارجع أسباب مشكلة السكن في المملكة إلى ثلاثة أسباب تلخص في احتكار الأراضي ونُدرة محاضن المال والتسهيلات البنكية المتمثلة في تقديم القروض العقارية لغير المقتردين على امتلاك السكن، وهذه القروض شبكة يقع المواطن في شركها طوال عمره الوظيفي، ومع أن المواطن يدرك حجم الأرباح التي تعود للبنوك جراء هذه القروض وعلو ما يسمى «الفائدة البنكية» واستغلال ضعف أداء بعض الجهات الرسمية، إلا أنه

فترات الركود العقاري طيلة الأربعين سنة المنصرمة تزامنت مع نشاطات استثمارية أخرى.

المؤشر العقاري لن يتأثر بحراك وزارة الإسكان

رجل الأعمال والخبير العقاري الأستاذ عبد المحسن بن خالد المقرن يرى أن على وزارة الإسكان أن تبدأ العمل مباشرة بما يتوفر لديها من إمكانيات وصلاحيات في تفعيل التوجيه الملكي الكريم دون النظر إلى العوائق البيروقراطية، وعليها كي تكسب ثقة المواطن أن تبدأ العمل، فالمواطن يتساءل عن مصير الخمسمائة ألف وحدة سكنية، فإن كان العائق في الأراضي فلماذا لم تسلم الوحدات التي أقرت في المدن والمحافظات التي لا تشكي من ندرة الأراضي، ثم إن توزيع المنح أصبح الآن بيد الوزارة فعليها سرعة تحديد مواعيد تقديم طلبات المنح مع تحديد مواعيد التسليم، كما أن الوزارة قادرة - إن رغبت - أن تتعاون مع التأمينات الاجتماعية ومصصلحة التقاعد في استثمار بناء هذه الوحدات كونها تمتلكان الخبرة والمال.

وعن أسعار العقار قلل المقرن من تأثير حراك وزارة الإسكان على أسعار العقار، وقال: إن المؤشر العقاري لن يتأثر بذلك، لأن الطلب سيزيد سواء في شراء الأراضي أو الوحدات السكنية أو غيرها، وما يدل على ذلك أن سعر العقار عالمياً في صعود مستمر، ولا يزال العقار عندنا هو الحاضن الوحيد لأموال كثير من المستثمرين.

الحبشة والحذر والترقب سبب الركود الذي يتهدده قطاع العقار حالياً

العقاري سعد القحطاني «مستثمر في مجال

رجل الأعمال والمستثمر العقاري إبراهيم موسى: يرى أن قرارات وزارة الإسكان الأخيرة أسهمت بشكل واضح في ما نسميه الركود العقاري وقال: إن انحسار عمليات إفراغ الأراضي لدى فروع كتابة العدل وقلة الطلب على شراء الوحدات السكنية أمر مشاهد وظاهر لدى الكثير من المكاتب العقارية ذات النشاط التسويقي، ولا أدل على ذلك إلا انحسار الطلب على القروض العقارية لدى البنوك التي توضح مؤشرات القرض العقاري لديها هبوطاً واضحاً في الشهرين الأخيرين لا سيما مع نقل أراضي المنح إلى وزارة الإسكان بدلاً من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

ويقول: إن هذا التحول في نسب الإقبال على شراء الأراضي والوحدات السكنية سواء كانت للسكن أو للاستثمار مرتبط بحراك وزارة الإسكان الذي أعقب القرارات السيادية التي طالبت الوزارة بحلول عاجلة لمشكلة «السكن» مما يتطلب من المسؤولين سرعة إغلاق ملفها الساخن بحلول جذرية من شأنها توفير فرص السكن المناسب لجميع المواطنين، ويضيف موسى أن الظاهرة لا تعدو سوى كونها ركوداً في المبيعات ولم تصل إلى الآن إلى نزول في أسعار الأراضي إلا فيما ندر، لا سيما في المخططات الواقعة خارج المدن والتي اعتاد الناس على تسميتها أراضي المضاربات العقارية.

ويضيف الأستاذ إبراهيم موسى في معرض حديثه عن محاضن المال: إن المستثمر إذا لم يجد في العقار جدوى استثمارية سوف ينصرف إلى قنوات استثمارية أخرى ولا أدل على ذلك إلا ازدهار سوق الأسهم حينما كانت السوق العقارية تعاني من الركود في مؤشرات البيع والشراء تاهيك عن أن

وأينك، والمطلب الآن بذل الجهد والتعاون الصادق العاد لتشييد ما وجه به حفظه الله ومنعه بالمسحة والعاية.

ويرى أن من أهم أسباب الارتفاع غير المبرر التي حصل في أسعار - مع أن البلاد والله الحمد تمتلك مساحات ضخمة - يكمن في الإجراءات التي تعطلت في معاملات التشييد للأراضي التي تأخذ عدة سنوات بدون قبول فدان من الواجب على جهات الاختصاص لتحية بذلك أن يأخذوا بيد المتور وتشجيعه وتسهيل واختصار الإجراءات له التي وصلت لعدة سنوات في اعتماد مخططات الأراضي وكذلك تستغرق عدة سنوات أخرى في التشييد والاستلام.

تد من قرارات وزارة الإسكان مع قرارات تصحيح أوضاع العمالة بربك قطاع البناء

والمقاري أحمد المشوي وزيرة أخرى حين دشن الإسكان مستقبلاً حيث تعيش الأسواق العمالية في لملانة حالة من عدم التوازن بين لملان والمأمول ويشول: عمل المتابع للقرارات التي مسرت مؤخر من وزارة الإسكان بذلك تزامنًا مع قرارات وزارة العمل بتصحيح أوضاع العمالة وترحيل مغالفي نظام الإقامة وأقصى رغم إيجابية هذا القرار - أن يؤثر ذلك على سعر اليد العاملة، حيث يذوق النشاط العمراني حجم العمالة المتوفرة، لا سيما في حال هبوط سوق العقار وتزول سعر المتر المقاري. وضع الظروف والتسريع في إنهاء طوابير صندوق التنمية. حيثها وقد يتولد العال على العمالة المتخصصة بشكل أقوى في ظل تدهورها، إضافة إلى محاولة ملاك الأراضي للربح تصريف عقاراتهم من الأراضي الخام في حال تم تفعيل قرارات دفع رسوم الخدمات وكذلك تحصيل مبالغ مصلحة الزكاة والدخل على هذه الأراضي، وهو - إن حدث - سيزيد في المرض للأراضي كما سيزود في طلب تراخيص البناء التي سوف تجابه بقدرة اليد العاملة.

دعم الهجرة إلى المدن الصغيرة والمحافظات بعد توفير كافة الخدمات والمرافق الحكومية

عبدالحسن البلاغي خبير عقاري ومالك لإحدى الشركات العقارية. يرى أن على وزارة الإسكان أن هي أراحت أن تخفف عن كاهلها أعباء توفير السكن تناسب لكافة المواطنين أن تأخذ في الاعتبار ضرورة تخفيف الضغط على كسب الكبرى لا سيما وأن توفير المسكن في هذه المدن يعد هو المصلحة الكبرى التي تواجه الوزارة لسبب قسوة الأراضي وزيادة الهجرة إليها من قبل المدن الصغيرة والمحافظات، وهو ما يتطلب العمل على تقييده بحيث تسهم وزارة الإسكان



أحمد المقاري



إبراهيم الموسى



عبدالحسن المرفوح

- عبدالحسن البلاغي: تشييد مسجدا على المنى الكبرى
- الدكتور أحمد المصطفى: من جاذبة هو الشراء العمالي
- إبراهيم الموسى: المصروفات أدل على جودة الخدمات
- ولانزل من الأسعار
- أحمد المقاري: التصدي لأن من معالجة تدوير الأبنية العامة

الذي لشركه منزله بنظام القروض ببلغ مليون ريال وفي حالة التقييم بعد سنتين ربما يزداد سعره إلى مليون ومائتي ألف ريال مستضاف إلى العقد ويتحملها المواطن المتقوس وهكذا.

إجراءات طويلة لاعتناء تخطيط الأراضي بدون حيز

ويقول رجل الأعمال يوسف العطير: إن قرار خادم الحرمين الشريفين - حفظه الله - بتسليم أراضي المنح إلى وزارة الإسكان قرار سليم وحكيم وهو المؤمل فيه فهو الأب العنون، فليس لصاحبه سياساتيه

يجد نفسه مضطراً في كثير من أوقات على توفير المسكن عن طريق القرض العقاري، رغم إدراكه مسبقاً باستقلالية البنك لظروفه وشعبه بالنسبة من العائد، لبرم بيته وبين البنك، لا سيما إذا شمل هذا العقد بند إعادة التقييم الذي من خلاله يستطيع البنك إعادة تقييم المسكن، الباع كل فترة ومع زيادة سعر المسكن يزداد سعره على صاحب القرض الذي لن ينتقل إليه الملكية إلا بعد إتمام المبلغ واستيفاء البنك حنوله المالية بعد خمس وعشرين سنة في أغلب، وهذا النوع من العقود يحدث لاجل المواطن



❑ **سعد القحطاني: مؤشر العقار في ركود**

والمواطن يراقب بحذر

❑ **مسفر المهنا: المواطن يشعر بالغبن تجاه**

قروض البنوك التجارية

❑ **قيصل الجهني: هناك حاجة ملحة**

لإستراتيجية عقارية شاملة

❑ **يوسف العطر: إجراءات التخطيط تستغرق**

سنوات طويلة بدون مبرر مقبول



فيصل الجهني

مع القطاعات الحكومية الأخرى في دعم الهجرة إلى المدن الصغيرة والمحافظات بعد توفير كافة الخدمات والمرافق الحكومية والخاصة في هذه المدن وتسهيل عمليات النقل من خلال توزيع الأراضي ومنح القروض بنسب أعلى منها في المدن الكبرى ناهيك عن العمل على إحاطة المدن الكبيرة بمدن صغيرة حاضنة لتوسعها السكاني، وهذا بدوره سيسهم في حل مشاكل أخرى تعاني منها المدن مثل الزحام المروري والزحف العشوائي لكثير من أحيائها، ناهيك عن كونه مسوغاً منطقياً وسبباً رئيساً في تقليص سعر المتر في المدن الكبيرة.

تقنين القروض البنكية

متصور العلي مستثمر في الوحدات السكنية يؤكد أهمية تقنين القروض العقارية التي تقدمها البنوك بحيث لا تصبح قروضاً تراكمية من خلال فتح الفرص لعدد أكبر من البنوك للمنافسة وتحسين الخدمة وتقليص سعر ما يسمى فائدة القرض العقاري، ناهيك عن ضرورة أن تتعامل الدولة بحزم مع استقلال البنوك لحاجة المواطن وهي التي تقتص من حسابه المبالغ الضخمة في ظل تسهيلات حكومية لا تحلم بها البنوك في الخارج، بالإضافة إلى ضرورة دخول وزارة الإسكان كضامن أو كداعم للمواطن من خلال تقليص حجم ما يسمى الفائدة البنكية، ومن ثم سدادها من قبل الوزارة نفسها على أن يتحمل المواطن سداد المبلغ المقترض كاملاً في الوقت المحدد. وهذا واجب على البنوك التجارية وليس من باب المسؤولية الاجتماعية المناطة بها.

غياب التخطيط وتقص المعلومات وتداخل

الصلاحيات فأقمت الأزمة

أما الخبير الاقتصادي فيصل الجهني فيقول: إن أزمة السكن كلما استفحلت استعصى علاجها وكانت لها تبعات اقتصادية وتنموية واجتماعية وأمنية، وحل أزمة السكن بالملكة العربية السعودية تحتاج إستراتيجية شمولية تتضمن مشاركة عدة جهات ووزارات حكومية في صياغة وتطبيق إستراتيجية الإسكان، حيث نجد تفاقم أزمة السكن كان من أبرز أسبابها غياب التخطيط وتقص المعلومات وتداخل الصلاحيات وتعارض الأنظمة فيما بينها مما أسهم بشكل مباشر في نشوء هذه الأزمة أو الفجوة الإسكانية المتصاعدة.

ولعل المقترحات تتلخص في التنسيق مع الجهات والوزارات المعنية بموضوع الإسكان من خلال إيجاد إستراتيجية عمل موحد يتم بمقتضاه تدليل العقبات التي تواجه وزارة الإسكان وتحويل بعض الصلاحيات التي من شأنها تسريع وتفعيل حل أزمة السكن، ناهيك عن ضرورة إيجاد حل «عاجل» لتتامي

المتعثرة ونسبة كبيرة منها داخل التطاقات العمرانية بعضها تم حله وهي فرصة ذهبية لوزارة الإسكان لشراء هذه الأراضي والاستفادة منها لإقامة الوحدات السكنية أو منحها على هيئة أرض متبوع بالقرض وفق القرار الأخير الذي أمر به خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، كما يجب العمل على سرعة تطبيق وتفعيل نظام التسجيل العيني للعقار بكافة مناطق المملكة و تطبيق «آلية رسوم الأراضي البيضاء ومنع كافة صور احتكار الأراضي وسحب المنح غير المستغلة في السكن أو الزراعة مع تخفيض أعداد العمالة التي يمكن الاستئناء عنها شريطة ألا يكون لها تبعات عكسية على التنمية والمواطن، هذا إلى جانب إقامة المؤتمرات والمعارض المحلية والمشاركة في المؤتمرات الدولية للاستفادة من الخبرات والاطلاع على آخر المستجدات في نظم البناء، وتشجيع وإشراك القطاع الخاص وعلى رأسه البنوك في دعم ومساندة المشاريع الإسكانية إضافة إلى توفير وسد حاجة السوق المحلية من مواد البناء والعمالة المتخصصة وسرعة تدارك ومعالجة أي أزمة قد تنشأ في هذا الصدد.

وارتفاع أجور عمالة البناء من خلال الإغفاء أو الاستثناء من بعض الشروط أو الرسوم والإجراءات المتعلقة بعمالة البناء، وضرورة العمل على إحياء الضواحي والمدن الصغيرة القريبة من المدن الكبرى من خلال دعم وتوسيع كافة الخدمات وتشجيع الهجرة العكسية من خلال التحفيز والترغيب مع العمل على بناء الأبراج السكنية مكتملة الخدمات في المدن الكبرى، وإعادة فرز وهيكله آليات ونظم البناء المعمول بها حالياً بحيث يمكن أن تكون مساحات الأراضي ومسطحات البناء والخدمات المرافقة لذلك أكثر جدوى ومواءمة لحاجة المواطن بهذه المرحلة، وتسهيل إجراءات استخراج الرخص والتصاريح الخاصة بالبناء أو المخططات وإيصال الخدمات لها، مع إيقاف المضاربات في الأراضي والوحدات السكنية وتنظيم مكاتب الوساطة «مكاتب العقار» ووضع حد للارتفاعات السعرية غير المبررة من خلال نظام يضمن للطرفين المؤجر والمستأجر حقوقهم.

ويضيف الجهني إلى ذلك مئات المساهمات العقارية