

المصدر : عكاظ

التاريخ : 13-05-2008

الصفحات : 54

العدد : 15235

المسلسل : 357

أرجعها لزيادة الطلب ونقص المعروض .. رجل الأعمال فارس الفارس لـ «عكاظ»:

علاج أزمة السكن بإنشاء الجمعيات التعاونية وتوفير التمويل

عكاظ . جدة

أكد المهندس فارس بن سليم الفارس رئيس مجلس إدارة إحدى شركات الخدمات العقارية وعضو اللجنة الوطنية العقارية أن أزمة الإسكان ترجع لزيادة الطلب على الوحدات السكنية ونقص المعروض منها وزيادة معدل النمو السكاني وهجرة العوائل من القرى والأرياف إلى المدن والتضخم الاقتصادي وارتفاع أسعار النفط عالمياً، وأشار في حوار أجرته معه «عكاظ» إلى أنه يمكن علاج هذه الأزمة بإنشاء الجمعيات التعاونية السكنية ورفع قيمة القروض العقارية وتوفير حلول تمويلية من قبل القطاع الخاص من خلال البنوك وإيجاد آليات لتطبيق أنظمة الرهن العقاري لتيسير امتلاك الشباب وذوي الدخل المحدود للمساكن، مطالباً القطاع الخاص بتكوين كتلت كبيرة من شأنها أن توفر شركات كبرى قادرة على



الفارس

آليات لتطبيق أنظمة الرهن
العقاري لتيسير امتلاك الشباب
لمساكن حديثة

التحالف مع جهات تمويلية
لتلبية حاجة السوق العقاري

تطوير مشاريع عقارية ضخمة
فإلى مضايح الحوار :

زيادة الطلب

. كيف ترون أزمة الإسكان التي تعيشها المملكة حالياً؟

** تعيش للمملكة حالياً أزمة إسكان تتمثل في زيادة الطلب على الوحدات السكنية مقابل نقص المعروض مما أدى إلى ارتفاع أسعار المساكن وتكون فجوة بين العرض والطلب، إلى جانب ارتفاع إيجارات المساكن والتي تعتبر مشكلة حقيقية نشأت جراء نقص الوحدات السكنية من جهة ولأسباب أخرى كثيرة من جهة أخرى.

ما هي أسبابها؟

** أسباب الأزمة عديدة، منها أسباب تراكمية ومنها أسباب طارئة، فالمملكة تنمو سكانياً بمعدل مرتفع ونسبة أعداد الأسر الجديدة سنوياً تفوق أعداد الوحدات السكنية المنتجة، وهذا أدى إلى زيادة الطلب، كما أن العوامل التي تسببت في زيادة هجرة العوائل من القرى والمدن الصغيرة إلى المدن الكبرى مثل تمركز الوزارات والجامعات والمستشفيات والشركات الكبرى والمصانع في المدن الكبرى أدى إلى خلل في خارطة توزيع الطلب على المساكن.

كما أن ارتفاع أسعار النفط عالمياً والتضخم الذي أدى بدوره إلى ارتفاع أسعار العقارات ومواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة ساهم بشكل مباشر في ظهور هذه الأزمة وناثر الناس بها خصوصاً ذوي الدخل المحدود وعدد كبير من المقيمين.

خطط استراتجية

كيف يمكن علاجها؟

** في الحقيقة يجب أن يكون العمل في

والتسويقية والتمويلية والبيئية والاجتماعية والحضارية.

وقرار خادم الحرمين الشريفين بإنشاء هيئة عليا للإسكان جاء لمعالجة هذه المشكلة وجمع شاتنها تحت مظلة واحدة فبيلة بوضع الخطط والأهداف الإستراتيجية ودفع هذا القطاع نحو التوجه الصحيح بإذن الله.

شركات عقارية كبرى

ما دور القطاع الخاص العقاري؟

** يجب على القطاع الخاص العقاري أن يسعى إلى تكوين كتلات كبيرة من شأنها إيجاد شركات كبرى قادرة على تطوير مشاريع عقارية ضخمة بسرعة وإتقان وتكاليف مناسبة، والتحالف مع جهات تمويلية حكومية ومحلية وعالمية لتلبية حاجة السوق العقاري، ونقل التقنية والصناعة المساندة للقطاع العقاري إلى أرض الوطن، والاهتمام بالبيئة والتركيز على المباني الذكية وإنشاء شركات متخصصة لإدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية بكل اقتدار ووفق الأنظمة الحديثة والمفاهيم الصحيحة.

ما هي توقعاتكم لحجم الطلب خلال العام الحالي؟

** هناك تقارير تشير إلى أن حجم الطلب السنوي على المساكن في حدود ١٦٠ ألف وحدة سكنية، وأن هناك فجوة تقدر بحوالي ٨٠٠ ألف وحدة سكنية حالياً، وهذه التقارير تحتاج إلى توثيق من الجهات الحكومية ذات العلاقة.

ما هي العوامل المؤثرة في مستواهته صعوداً وهبوطاً؟

** اعتقد أن توفر السيولة عامل مهم في زيادة حجم الطلب، إضافة إلى وجود خدمات تمويل وتسهيلات بنكية للحصول على مسكن.

اتجاهين، الأول الوقاية والثاني العلاج، فتكريس الجهد على حل الأزمة الحالية لن يمنع تكرارها وبصورة أكبر في المستقبل، لذا يجب أن يكون هناك دراسة كاملة للمشكلة ووضع حلول وخطط إستراتيجية تمنع ظهورها مرة أخرى بإذن الله.

والعلاج مسؤولية مشتركة بين عدد من الجهات يتمثل في مراجعة الأنظمة والتشريعات واللوائح المتعلقة بالموضوع وتطويرها ووضع الآليات لمراقبة تنفيذها بالشكل الصحيح وإجراء المسوحات الميدانية الدقيقة وتقديم الدراسات والإحصائيات السكانية لجهات اتخاذ القرار في القطاع العام والخاص، إضافة لعمل كل ما من شأنه خفض تكاليف العقارات ومواد البناء والأيدي العاملة من خلال دراسة النطاق العمراني للمدن وأنظمة البناء واشراطاته وتسهيل استقدام العمالة.

والقطاع الخاص يجب أن يوفر من خلال البنوك حلولاً تمويلية شرعية مناسبة تساهم في تيسير تملك المساكن وتساند شركات المقاولات لمواجهة الحاجة لتنفيذ مشاريع إسكانية كبرى وتحول المصانع المتخصصة في إنتاج مواد البناء لزيادة قدرتها الإنتاجية.

والجمعيات التعاونية المتخصصة يجب أن تساهم في نشر الوعي فيما يتعلق باختيار مواقع البناء وأنماط التصميم وتقديم الدراسات القيمية للمساعدة على رفع جودة المباني وخفض تكاليفها، إلى جانب تكوين الجمعيات التعاونية السكنية التي يسكن لها الدور الفاعل في حل الأزمة لاسيما إذا استفادت من التجارب الناجحة للدول التي سبقنا في هذا المجال.

أما الجامعات ومراكز الأبحاث فيجب عليها تشجيع الباحثين لتقديم الدراسات المتكاملة للإسكان بكل جوانبه الاقتصادية والمعمارية

المصدر :

عكاظ

التاريخ :

13-05-2008

الصفحات :

54

العدد : 15235

المسلسل : 357

إقامة المصانع الكبرى أو شراء إنتاج مصانع دولية قائمة لصالح المملكة العربية السعودية، إلى جانب الجهود المبذولة إلى خفض التضخم والتي بدورها تساهم في خفض الأسعار. كيف ترون أهمية تجربة ناطحات السحاب في جدة؟ وهل تعجزونم الدخول في هذا النوع من الاستثمار؟

** جدة تستحق العديد من المشاريع المميزة خصوصا الأبراج المظلة على البحر التي تتيح زيادة عدد المستفيدين من الواجهة البحرية، وزيادة عدد الوحدات الإدارية في مواجهة توسع النشاط الاقتصادي في مدينة جدة، ومن وجهة نظري فإن تجربة الناطحات لا تقدم حثولا مباشرة لتخفيف أزمة السكن، كما أن هذا النوع من المباني يتطلب ثقافة خاصة في أنظمة البناء واستخدام المباني والمساحات المجاورة يجب على البلديات أن تبذل جهوداً مضاعفة لنشرها.

كيف ترون أهمية مشاركة الشركات السعودية العقارية في المعارض المحلية والعربية والإقليمية والدولية؟

** مشاركة الشركات السعودية في المعارض مهم جداً محلياً للتسويق المحترف للمنتجات وقياس رغبات العملاء وعربياً وإقليمياً ودولياً لإبراز تطور المملكة العربية السعودية عمرانياً وحضارياً واستقطاب استثمارات ضخمة لهذا البلد المعطاء.

القروض العقارية التي تقدم للمواطنين خدمة جليلة تمنحها الدولة رعاهم الله للمواطنين وهي ميزة لهذا البلد وخادم الحرمين الشريفين لا يالو جهداً في دعمها. ولقد استفاد من هذه الخدمة شريحة كبيرة جداً من المواطنين على مدى أكثر من ثلاثين عاماً بل استفاد منها القطاع العقاري وقطاع الإنشاءات وقطاع تجارة مواد البناء والديكور والأثاث والأيدي العاملة والاقتصاد المحلي بشكل عام.

وأرى انه يجب تطوير هذه الخدمة من خلال إعادة النظر في شروطها ورفع قيمة القرض حتى يتفق مع تكاليف المساكن في الوقت الراهن والتشجيع على أن يكون القرض للناسكسكن الجاهرة بمواصفات جيدة، ودراسة اشتراط خدمات التأمين على المساكن بما لا يتعارض مع الضوابط الشرعية، وإنشاء البنوك العقارية والإسكانية بدعم من الدولة لمواجهة الحاجة الملحة والنمو المتزايد على الطلب.

كيف يمكن علاج أزمة ارتفاع أسعار مواد البناء؟

** ارتفاع أسعار البناء مشكلة عالمية وهي ضمن أزمة ارتفاع الأسعار عموماً، ولا شك أن هناك جهوداً يجب أن تبذل لتخفيف هذه الأزمة منها الدور الرقابي للأجهزة الحكومية ودعم مواد البناء من خلال التسهيلات الجمركية وتشجيع

** الشركات العقارية تنطلق من أسس تجارية وإمكاناتها المتاحة أقل من حاجة السوق لذلك فهي تراعي في أولوياتها الشريحة ذات القدرة الشرائية العالية ولا غشاضة في ذلك، ومسؤولية تلبية احتياجات ذوي الدخل المحدود تقوم بها الدولة التي تقدم قروضاً ميسرة وازراضي مجانية ونحو ذلك من البرامج المميزة، وتأكيداً على ذلك فإنني أرى الضرورة ملحة جداً لتكوين الجمعيات التعاونية السكنية، وإعادة النظر في أنظمة تملك المقيمين للمساكن حيث إن ذلك سيساهم في تخفيف حدة الطلب على المساكن وخفض أسعارها والتحكيم في إجراءات الشق.

إلى أي مدى استطاعت شركات التطوير العقاري جذب المواطنين نحو منتجاتها العقارية؟

** المنتجات العقارية التي تقدمها شركات التطوير العقاري معظمها جيدة وحققت نجاحات جذبت المواطنين لاسيما أن الحاجة الموجودة كغلبة بتسويق المنتج الجيد والرديء، ونحن كمستثمرين في المجال العقاري نقدم منتجات ميسرة من خلال ما نشاهده في المعارض والوسائل التسويقية المتاحة.

رفع قيمة القروض

ما يقدم من قروض عقارية للمواطنين هل هو كاف لتأمين مساكن لهم مع استمرار غلاء أسعار مواد البناء؟

كيف ترون انعكاسات تطبيق نظام الرهن

العقاري على سوق العقار؟

** نظام الرهن العقاري والأنظمة الجديدة المزمع إطلاقها تليبي حاجة السوق العقاري، وستقدم للبنوك الضمانات الكافية للانطلاق في تمويل المساكن. ولكن السؤال الذي يطرح نفسه، هل البنوك قادرة على مواجهة حجم الطلب؟ وهناك محاذير يجب على الجهات المسؤولة التنبه لها قبل إطلاق نظام الرهن العقاري، وهي الخوف من اندفاع الناس إلى رهن عقاراتهم ومنازلهم رغبة في الحصول على تمويل مشاريع غير مدروسة وبالتالي ستفقد أصام مشكلة عجز الناس عن الوفاء بديونياتهم ومن ثم امتلاك البنوك لعقاراتهم وبالتالي ربما يتسبب ذلك في انهيار للسوق العقاري. لذا يجب أن تكون هناكليات تضمن تطبيق أنظمة الرهن العقاري وفق ما خطط لها وربما يتناسب مع حل أزمة الإسكان وتيسير امتلاك الشباب وذوي الدخل المحدود مساكن حديثة. وأرى أنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أراء عدد كبير من العقاريين ذوي الخبرة عند إقرار مثل هذه الأنظمة.

الجمعيات التعاونية

هل الشركات العقارية فشلت في توفير وحدات سكنية مناسبة لذوي الدخل المحدود؟